

## Politika v oblasti rizik týkajících se udržitelnosti

Tato politika je vypracována podle čl. 3 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (dále jen „**Nařízení**“).

Společnost ZFP Investments, investiční společnost, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 242 52 654 (dále jen „**ZFP Investments**“), se dle Nařízení považuje za účastníka finančního trhu, který je povinen informovat veřejnost a své klienty o tom, jak jsou do procesů investičního rozhodování zahrnována rizika týkající se udržitelnosti. Za tímto účelem ZFP Investments vypracovalo a zveřejnilo tuto politiku.

ZFP Investments je nezávislá investiční společnost, která vznikla strategickým spojením dvou úspěšných společností působících na českém a slovenském finančním trhu.

Jedná se o českého investičního zprostředkovatele ZFP akademie, a.s. a slovenskou investiční společnost IAD Investments, správ. spol., a.s. Obě společnosti mají dlouholeté zkušenosti ve své oblasti a rozhodly se spojit pro vytvoření unikátní investiční společnosti ZFP Investments, která v sobě spojuje zkušenosti v oblasti správy aktiv a v oblasti zprostředkování finančních produktů. Společnost má dobré znalosti domácího trhu, zná požadavky a potřeby svých klientů a má vybudované vynikající vztahy s institucionálními partnery.

### Úvod (aneb proč se zabývat udržitelným financováním)

Nařízení a tato politika vycházejí ze snah Evropské unie a mezinárodních organizací o zvyšování stupně ochrany a zlepšování kvality životního prostředí. Cílem je udržitelnost a přechod na bezpečné, klimaticky neutrální a oběhové hospodářství, které je odolné vůči změně klimatu a účinněji využívá zdroje. Často se také můžete setkat se zkratkou ESG rizika, což znamená „environmental, social and governance“, tedy rizika environmentální, sociální a spojená s řízením a správou.

Jelikož výzvy v oblasti životního prostředí jsou globální, je zapotřebí systémový a do budoucna orientovaný přístup k environmentální udržitelnosti, který bude řešit narůstající negativní trendy, jako je změna klimatu, úbytek biologické rozmanitosti, celosvětová nadměrná spotřeba zdrojů, nedostatek potravin, poškozování ozonové vrstvy, okyselování oceánů, zhoršování systémů sladké vody a změna systému využívání krajiny, jakož i výskyt nových hrozeb včetně nebezpečných chemických látek a jejich účinků.

Proto je nezbytné postupně uzpůsobit finanční systém tak, aby podporoval udržitelné fungování hospodářství. Za tímto účelem je nutné, aby se udržitelné financování stalo běžnou praxí a aby byly zohledňovány dopady finančních produktů a služeb na udržitelnost. Účinným způsobem, jak směřovat soukromé investice do udržitelných činností, je poskytování finančních produktů, které sledují environmentálně udržitelné cíle.

### 1. Definice

„environmentálními cíli“	se rozumí <ul style="list-style-type: none"><li>• zmírňování změny klimatu;</li><li>• přizpůsobování se změně klimatu;</li><li>• udržitelné využívání a ochrana vodních a mořských zdrojů;</li><li>• přechod na oběhové hospodářství;</li><li>• prevence a omezování znečištění;</li><li>• ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů.</li></ul>
„udržitelnou investicí“	se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálním cílům, jako jsou investice měřené například

	klíčovými ukazateli pro účinnost zdrojů ohledně využívání energie, energie z obnovitelných zdrojů, surovin, vody a půdy, produkce odpadů, emisí skleníkových plynů, nebo ukazateli jejího dopadu na biologickou rozmanitost a oběhové hospodářství, nebo investice do hospodářské činnosti, která přispívá k sociálním cílům, zejména investice, která přispívá k řešení nerovnosti, nebo investice podporující sociální soudržnost, sociální integraci a pracovněprávní vztahy nebo investice do lidského kapitálu nebo hospodářsky či sociálně znevýhodněných komunit, za předpokladu, že tyto investice významně nepoškozují žádný z uvedených cílů a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení, zejména ohledně řádných struktur řízení, vztahů se zaměstnanci, odměňování příslušných zaměstnanců a dodržování daňových 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
„faktory udržitelnosti“	se rozumí environmentální, sociální a zaměstnanecké otázky, dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství

## 2. Rizika týkající se udržitelnosti

Investiční strategie fondu ohospodařovaného ZFP Investments je zaměřena na sektor nemovitostí.

ZFP Investments vnímá rizika týkající se udržitelnosti jako součást obecných a zavedených kategorií rizik (jako jsou tržní nebo operační riziko), ZFP Investments je proto začleňuje do stávajících kategorií a řídí v souladu s postupy zavedenými vnitřními předpisy.

S investiční strategií fondu obhospodařovaného ZFP Investments jsou spojena rizika popsána vždy ve statutu obhospodařovaného fondu, která mohou mít případně vliv na faktory udržitelnosti.

### 2.1. Environmentální rizika

#### *Riziko tzv. greenwashingu*

Greenwashingem se rozumí získání nespravedlivé konkurenční výhody tím, že se na trh uvede finanční produkt jakožto šetrný k životnímu prostředí, i když ve skutečnosti neodpovídá základním environmentálním standardům. Toto riziko je v podstatě klamavou reklamou, kdy je určitý produkt propagován a označován jako „ekologický“, „udržitelný“ apod., ačkoliv není zřejmé, jak environmentální cíle naplňuje. Toto riziko ZFP Investments snižuje tím, že používá závazné názvosloví a kritéria podle Nařízení a také nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088, které stanoví jednotná kritéria pro určení toho, zda se hospodářská činnost kvalifikuje jako environmentálně udržitelná a případně v jaké míře.

#### *Riziko živelních škod na nemovitostech či jiném majetku*

Nemovitosti či jiný majetek mohou být ohroženy živelními škodami, typicky poškozením při povodni, požáru nebo vichřici. Toto riziko ZFP Investments snižuje výběrem nemovitostí či jiného majetku v lokalitách, kde je toto riziko nižší (např. budovy, které nejsou v záplavových oblastech), a také prostřednictvím uzavírání pojistných smluv s odpovídajícím pojistným krytím. Některá rizika, jako

zvysující se hladina moří nebo rozsáhlé lesní požáry, nejsou v prostředí České republiky bezprostředně relevantní.

#### *Riziko stavebních vad a ekologické zátěže*

Nemovitosti mohou mít skryté i zjevné stavební vady, případně s nimi může být spojena ekologická zátěž (např. poškození půdy), přičemž tyto vady se obvykle projevují po delší době. Toto riziko ZFP Investments při nabývání nemovitostí snižuje rizika řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže.

## **2.2. Sociální rizika**

#### *Riziko spojené s pracovními podmínkami*

Česká republika je vzhledem k členství v mezinárodních organizacích účastníkem mezinárodních úmluv a dohod, které zaručují vysokou úroveň ochrany zaměstnanců, včetně rovnosti v zacházení s nimi a odměňování nebo bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. ZFP Investments tato rizika minimalizuje dodržováním obecně závazných právních předpisů, zejména zákoníku práce ve spojení s předpisy upravujícími poskytování finančních služeb.

#### *Riziko Covid-19*

Ačkoliv pandemie způsobem virem Covid-19 nemělo bezprostřední dopad na investice ZFP Investments, riziko obdobných nepředvídatelných pandemií může v budoucnu výrazně ovlivňovat jakékoliv investice. Může docházet např. ke snižování hodnoty aktiv nebo výpadkům plánovaných příjmů z těchto aktiv. Dopady tohoto rizika nelze v dlouhodobém horizontu odhadovat, jelikož může dojít k dalekosáhlým změnám zavedených obchodních modelů v řadě hospodářských sektorů.

## **2.3. Rizika v oblasti správy a řízení**

#### *Operační rizika*

Operačním rizikem se rozumí ztráta způsobená nedostatky nebo selháním vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí. Konkrétní projevy mohou mít mnoho podob, v jejichž důsledku může např. dojít k poškození majetku, jeho chybnému ocenění apod. ZFP Investments toto riziko minimalizuje řádným dodržováním obecně závazných právních předpisů i vnitřních předpisů a procesů a systémem pravidelných i ad hoc kontrol.

#### *Právní a reputační riziko*

Kategorie právních a reputačních rizik je značně široká a může zahrnovat právní vady majetku ve fondech, spory související se správou majetku a s tím spojená negativní publicita. Z pohledu rizik týkajících se udržitelnosti může riziko spočívat v greenwashingu (viz výše), tedy chybném označení produktů za udržitelné, ačkoliv tyto podmínky nesplňují. To může rovněž způsobit negativní reputační důsledky. Toto riziko ZFP Investments snižuje důsledným dodržováním právních i vnitřních předpisů a interních procesů rozhodování a kontroly.

#### *Rizika spojená se správou a řízením*

Kategorie těchto rizik je velmi široká, mezi typické příklady patří korupční jednání, poškozování cizích práv, porušování daňových předpisů apod. Toto riziko je snižováno tím, že členové řídicích orgánů společností ve skupině ZFP Investments podléhají dohledu nebo i schválení České národní banky, která posuzuje jejich důvěryhodnost a odbornost.

Vedle toho řídí ZFP Investments nemovitostní společnosti, které však neprovádí podnikatelskou činnost v tradičním smyslu, nýbrž jsou založeny pouze pro účel držby nemovitostí. Nemovitostní společnosti

jsou řízeny rovněž vedoucími osobami či zaměstnanci ZFP Investments, kteří musí splňovat podmínky důvěryhodnosti a odbornosti.

#### *Rizika spojená s praním špinavých peněz*

ZFP Investments dodržuje obecně závazné právní předpisy i doporučení mezinárodních organizací v oblasti zamezování legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. ZFP Investments má v rámci administrace investičního fondu nastaveny procesy identifikace a kontrol klientů, aby zamezovala praní špinavých peněz.

#### *Rizika spojená s nabytím zahraničních aktiv*

Toto riziko může mít původ v politické, ekonomické nebo právní nestabilitě dané země. Toto riziko ZFP Investments snižuje tím, že investuje do aktiv v zemích, které poskytují základní právní záruky právního státu a podmínky pro zahraniční investice, např. tím, že v nich existuje evidence daného majetku. Vedle toho je vždy ve statutu příslušného investičního fondu uveden maximální limit pro takové investice.

### **3. Začleňování rizik týkajících se udržitelnosti**

ZFP Investments začleňuje do svých procesů investičního rozhodování rizika týkajících se udržitelnosti zejména následujícím způsobem.

- V rámci investičního procesu, který se řídí souborem vnitřních předpisů, zohledňuje ZFP Investments hlavní nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti. Rizika týkající se udržitelnosti jsou zvažována ve všech fázích investičního procesu, od strategických rozhodnutí statutárního orgánu, přes monitoring investičních příležitostí, schvalování konkrétních investic představenstvem a příslušnými portfolio manažery, během nichž probíhá také prověrka zohledňující faktory udržitelnosti (zejména ekologickou zátěž), až po průběžnou správu tohoto majetku (tedy sledování faktorů udržitelnosti).
- ZFP Investments upřednostňuje udržitelné investice.  
V oblasti nemovitostí se tím rozumí zejména investice do budov, které:
  - jsou umístěny v lokalitě snižující riziko živelních škod;
  - disponují, pokud možno, vysokým technologickým standardem, který zajišťuje nízké provozní náklady, např. zajištění certifikace BREEAM.Totéž je zohledňováno i v situaci, kdy investiční fond nabývá do majetku budovu nepřímo, prostřednictvím nemovitostní společnosti.  
V takovém případě je nemovitostní společnost ovládána i řízena ze strany ZFP Investments, tedy osobami důvěryhodnými a odborně způsobilými a při dodržování vnitřních předpisů (zejména zásadami výkonu hlasovacích práv).
- V případech, kdy by do majetku fondu měly být nabyty jiné majetkové účasti, ZFP Investments se řídí zásadami a politikou výkonu hlasovacích práv.
- V rámci své strategie řízení rizik zohledňuje ZFP Investments rizika týkající se udržitelnosti, a to na úrovni řídicí, kdy je vybraný člen statutárního orgánu zodpovědný za oblast udržitelnosti, a postup v oblasti udržitelného financování je součástí pravidelných zasedání představenstva. K začleňování rizik týkajících se udržitelnosti se v rámci své činnosti vyjadřuje také dozorčí rada.
- ZFP Investments zaměstnává pracovníka, do jehož náplně práce patří také monitoring oblasti udržitelného financování a její vyhodnocování a zavádění do vnitřních předpisů a procesů společnosti.
- Při výběru dodavatelů, např. facility a property manažerů spravujících nemovitosti v majetku fondů, se ZFP Investments bude v budoucnu zaměřovat na to, aby při své činnosti rovněž brali v potaz faktory udržitelnosti.
- Nemovitostní fondy musí držet určitou část majetku v likvidních věcech, především proto, aby bylo ZFP Investments schopno průběžně odkupovat cenné papíry vydávané fondy. Takové věci

tvoří např. peněžní prostředky a některé cenné papíry. Pro tyto věci nejsou rizika týkající se udržitelnosti relevantní, a proto je ZFP Investments zvláštním způsobem nezohledňuje.

- ZFP Investments zohledňuje faktory udržitelnosti v rámci distribuce investičních produktů, např. ve formě zjišťování cílů a potřeb investorů (v investičním dotazníku) prostřednictvím distributora, jakož i při jejich tvorbě (určení cílového trhu).
- Systém odměňování pracovníků je konzistentní se začleňováním rizik týkajících se udržitelnosti do procesů investičního rozhodování.

#### **4. Prohlášení o nepříznivých dopadech na udržitelnost**

ZFP Investments nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti specificky nezohledňuje. Důvodem je zejména skutečnost, že ZFP Investments obhospodařuje pouze jeden investiční fond s jasně ohraničenou investiční strategií. ZFP Investments monitoruje vývoj přijímání doprovodné legislativy a zohledňování nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti bude zvažovat ve chvíli, kdy bude jasná metodologie (např. způsob získávání podkladových informací).

#### **5. Závěr**

Je nutné poznamenat, že oblast udržitelného financování prochází v současnosti dynamickým vývojem, který s sebou přináší také řadu nejasností. Lze zmínit problematický vztah jednotlivých právních předpisů z hlediska přednosti jejich aplikace nebo absenci podkladových informací (např. o objemu emisí skleníkových plynů) pro účely řádného informování podle Nařízení.

V této situaci ZFP Investments pečlivě monitoruje legislativní vývoj v oblasti udržitelnosti v odvětví finančních služeb a bude dokumenty zpřístupňované investorům i vnitřní předpisy a postupy upravovat v souladu s přijímanou legislativou a doporučeními příslušných orgánů.

Tato politika je zpracována ke dni 10. 3. 2021.