

## ESG SeniorCARE SICAV, a.s., Podfond ESG SeniorCARE LIVING

CODYA **investiční společnost**, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, Lelekovice, PSČ 664 31, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7923 (dále jen „**Společnost**“) tímto zveřejňuje informace v souladu s čl. 24 Nařízení Komise v přenesené působnosti (EU) 2022/1288 ze dne 6. dubna 2022, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088, pokud jde o regulační technické normy, které upřesňují podrobnosti týkající se obsahu a struktury informací ve vztahu k zásadě „významně nepoškozovat“ a které upřesňují obsah, metodologie a strukturu informací ve vztahu k ukazatelům udržitelnosti a nepříznivým dopadům na udržitelnost a obsah a strukturu informací ve vztahu k prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a cílů udržitelných investic v dokumentech před uzavřením smlouvy, na webových stránkách a v pravidelných zprávách (dále jen „SFDR“) o tomto finančním produktu:

Fondu ESG SeniorCARE SICAV, a.s., se sídlem Čapkova 195/2, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 175 36 405, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 27603 (dále jen „Fond“) a jeho podfondu Podfond ESG SeniorCARE LIVING (dále jen „Podfond“).

### 1. Shrnutí

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnlivým základním kapitálem tzv. SICAV. Podfond je účetně a majetkově oddělená část jejího jmění Fondu. Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu je Společnost, která podléhá dohledu České národní banky.

Fond zohledňuje při výběru investic environmentální, sociální a správní kritéria (ESG). Za běžných okolností Podfond investuje nejméně 90 % svého majetku do aktiv, která podle Společnosti splňují kritéria ESG. Za subjekty nesplňující kritéria ESG jsou v rámci tohoto limitu považovány investice do společností, které se podílejí na výrobě alkoholu, tabákových výrobků a kontroverzních vojenských zbraní sestávajících z kazetových zbraní, protipěchotních min, jaderných zbraní a biologických a chemických zbraní a provozování uhelných dolů a hazardních heren a dalších. Do těchto společností Podfond nikdy neinvestuje, neboť takové investice vyhodnotil jako nevyhovující, jak pro investory, tak i pro společnost jako celek.

Při správě portfolia Podfondu Společnost vybírá aktiva s důrazem na jejich schopnost dodržovat mezinárodní standardy v oblasti životního prostředí, sociální oblasti a správy a řízení společností a aby nabízely vynikající růstové vyhlídky a investiční charakteristiky.

Fond převážně investuje do udržitelných investic. Fond podporuje environmentální a/nebo sociální charakteristiky ve smyslu článku 8 SFDR, ale nebude realizovat žádné udržitelné investice a stejně tak tyto investice nejsou jeho cílem. Podkladem pro rozhodnutí Společnosti je podrobná analýza ekonomické výhodnosti zamýšlené investice s ohledem na její výkonnost a rizika a dále případně právní, účetní, daňové a další analýzy.

Primárním cílem Fondu je zajištění kvalitního a dostupného seniorského bydlení, které reflektuje sociální a environmentální kritéria budov založených na mezinárodní certifikaci Breeam-In-Use (stupeň hodnocení good a vyšší). Investice do takového portfolia tak přispívají k sociálním a environmentálním kritériím, která jsou součástí cílů udržitelného rozvoje, tzv. SDGs: SDG 3 (Zdraví a kvalitní život), SDG 7 (Dostupné a čisté energie), SDG 8 (Důstojná práce a ekonomický růst), SDG 13 (Klimatická opatření).

Kromě vyloučení investic na základě kritérií ESG, zavedla Společnost analýzu ESG do svého investičního procesu tím, že se zaměřuje na společnosti s udržitelným podnikáním a vyhodnocuje rizika související s ESG. V případě účastí na nemovitostních a obchodních společnostech Společnost posuzuje udržitelný obchodní model založený na trvalé konkurenční a finanční pozici, od které se očekává, že bude i nadále vytvářet a nabízet produkty a služby prostřednictvím etického a zdravého podnikání, postupů a odpovědného využívání zdrojů. Za tímto účelem využívá parametry certifikace BREEAM in use pro vyhodnocování environmentálních a/nebo sociálních aspektů, přičemž za vhodná aktiva považuje stupeň hodnocení GOOD a vyšší.

Společnost rovněž využívá komplexní systém hodnocení ESG poskytovaný třetími stranami a interní zdroje informací. Obavy související s ESG v jedné oblasti nemusí automaticky vylučovat aktivum z toho, aby bylo pro fond způsobilou investicí. Společnost může zvážit, zda se kritéria ESG u daného aktiva v čase zlepšují.

Společnost při výběru aktiv zohledňuje tyto doporučené parametry v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852.

Společnost integruje úvahy o riziku udržitelnosti do investičního rozhodovacího procesu tím, že zajišťuje, aby portfolio manažeři a analytici měli přístup k relevantním informacím o ESG, což umožňuje identifikovat rizika udržitelnosti v rámci zvažovaných investičních příležitostí a zvažování rizik udržitelnosti jako součásti hodnocení investic, v souladu s přesvědčením Společnosti, že začlenění těchto úvah do procesu investičního rozhodování může vést k lepším dlouhodobým výnosům očištěným o rizika.

Identifikace, vyhodnocování a přijímání relevantních opatření týkajících se aktiv, kteří vykazují vysokou expozici vůči riziku udržitelnosti závisí na relevanci, dostupnosti informací a časovém horizontu udržitelnosti.

Rizika udržitelnosti jsou zvažována při investičním rozhodování společně s tradičními investičními riziky (např. například tržní, úvěrové riziko nebo riziko likvidity). Rizika udržitelnosti mohou mít významný dopad na tradiční investiční rizika a být faktorem, který přispívá k jejich významnosti.

Posuzování rizik udržitelnosti usnadňuje ESG certifikace a ESG scóring poskytovaný externími poradci a případně doplněný interními ESG modely Společnosti.

Fond nesleduje žádný referenční ukazatel (benchmark) určený pro účely dosažení environmentálních nebo sociálních vlastností.

Metodologie pro environmentální nebo sociální vlastnosti je popsána níže v oddílu 7. Společnost tuto metodologii s náležitou péčí průběžně vyhodnocuje za účelem jejího náležitého přizpůsobení měnícím se podmínkám a s cílem eliminovat její případná omezení.

## 2. Bez cíle udržitelných investic

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

## 3. Environmentální nebo sociální vlastnosti **finančního** produktu

Fond zohledňuje při výběru investic environmentální, sociální a správní kritéria. Za běžných okolností Podfond investuje nejméně 90 % svého majetku do aktiv, která podle Společnosti splňují kritéria ESG s cílem zajištění kvalitního a dostupného seniorského bydlení, které reflektuje sociální a environmentální kritéria budov. Za subjekty nesplňující kritéria ESG jsou v rámci tohoto limitu považovány investice do společností, které se podílejí na výrobě alkoholu, tabákových výrobků a kontroverzních vojenských zbraní sestávajících z kazetových zbraní, protipěchotních min, jaderných

zbraní a biologických a chemických zbraní a provozování uhelných dolů a hazardních heren a dalších, do kterých Fond rozhodně investovat nebude.

Fond může do limitu 10 % investovat také do přípustných aktiv vymezených statutem Podfondu, které částečně ani zcela nepřispívají k prosazovaným charakteristikám uvedeným výše, pokud takové aktivum dle názoru Společnosti nabízí pro Podfond investiční příležitost.

#### 4. Investiční strategie

Investičním cílem Podfondu je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společnostem.

Fond k investicím přistupuje s maximální péčí a důrazem na udržitelná kritéria reflektující mezinárodně platné rámce (SDGs), normy a certifikace (např. Breeam In-use). Před realizací investice Fond vede detailní technické a ESG due diligence produktu, aby byla ověřena jeho způsobilost vůči mezinárodním ESG kritériím.

Cílem je definovat portfolio tak, aby vyhovovalo stanovenému kritériu na základě mezinárodní certifikace Breeam In-use, Technical Manual: Residential, v platné verzi v.6. a to hodnocením good – dobře a vyšší. Tím Fond zajistí porovnatelnost ESG vlastností produktů v portfoliu a kvalitní základ v oblasti naplňování ESG kritérií.

Podrobnosti týkající se investiční strategie Podfondu a jejího naplňování jsou uvedeny ve statutu Fondu a Podfondu, který je investorům zpřístupněn prostřednictvím zabezpečeného přístupu z internetových stránek [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz), potenciálnímu investorovi bude statut Fondu a Podfondu zpřístupněn na žádost.

#### 5. Podíl investic

Podfond investuje nejméně 90 % svého majetku do aktiv, která podle Společnosti splňují kritéria ESG. V rámci Podfondu není uplatněn žádný minimální podíl udržitelných investic. Podfond prosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti, aniž by sledoval cíl udržitelných investic.

Fond využívá tzv. negativní seznam za účelem omezení investic do společností vykazujících vyšší environmentální rizika (např. emitenti podílející se na výrobě alkoholu, tabákových výrobků a kontroverzních vojenských zbraní sestávajících z kazetových zbraní, protipěchotních min, jaderných zbraní a biologických a chemických zbraní a provozování uhelných dolů a hazardních heren a dalších).

#### 6. Monitorování environmentálních nebo sociálních vlastností

Při řízení ESG rizik jsou využívány kvantitativní i kvalitativní metody identifikace, monitoringu a řízení ESG rizik z hlediska jejich významnosti. Více informací naleznete ve statutu Podfondu.

Společnost průběžně využívá komplexní systém hodnocení ESG poskytovaný třetími stranami a interní zdroje informací.

Společnost využívá tzv. negativní seznam za účelem omezení investic do společností vykazujících vyšší environmentální rizika (např. emitenti podílející se na výrobě alkoholu, tabákových výrobků a kontroverzních vojenských zbraní sestávajících z kazetových zbraní, protipěchotních min, jaderných zbraní a biologických a chemických zbraní a provozování uhelných dolů a hazardních heren a dalších).

#### 7. Metodologie

Kromě vyloučení investic na základě kritérií ESG, zavedla Společnost analýzu ESG do svého investičního procesu tím, že se zaměřuje na společnosti s udržitelným podnikáním a vyhodnocuje rizika související s ESG. V případě účastí na nemovitostních a obchodních společnostech Společnost posuzuje udržitelný

obchodní model založený na trvalé konkurenční a finanční pozici, od které se očekává, že bude i nadále vytvářet a nabízet produkty a služby prostřednictvím etického a zdravého podnikání, postupů a odpovědného využívání zdrojů. Za tímto účelem využívá parametry certifikace BREEAM in use pro vyhodnocování environmentálních a/nebo sociálních aspektů, přičemž za vhodná aktiva považuje stupeň hodnocení GOOD a vyšší. Společnost rovněž využívá komplexní systém hodnocení ESG poskytovaný třetími stranami a interní zdroje informací.

Identifikace, vyhodnocování a přijímání relevantních opatření týkajících se aktiv, kteří vykazují vysokou expozici vůči riziku udržitelnosti závisí na relevanci, dostupnosti informací a časovém horizontu udržitelnosti.

Rizika udržitelnosti jsou zvažována při investičním rozhodování společně s tradičními investičními riziky (např. například tržní, úvěrové riziko nebo riziko likvidity). Rizika udržitelnosti mohou mít významný dopad na tradiční investiční rizika a být faktorem, který přispívá k jejich významnosti.

## 8. Zdroje údajů a jejich zpracování

Společnost využívá komplexní systém hodnocení ESG poskytovaný třetími stranami (certifikace BREEAM in use) a interní zdroje informací. Společnost využívá tzv. negativní seznam za účelem omezení investic do společností vykazujících vyšší environmentální rizika (např. emitenti podílející se na výrobě alkoholu, tabákových výrobků a kontroverzních vojenských zbraní sestávajících z kazetových zbraní, protipěchotních min, jaderných zbraní a biologických a chemických zbraní a provozování uhelných dolů a hazardních heren a dalších).

Společnost zpracovává údaje za účelem monitorování aktuálních a potenciálních investičních příležitostí v majetku Podfondu. Využití údajů, které jsou odhadovány, se Společnost snaží omezit, avšak s ohledem na nedostatečné pokrytí externími zdroji údajů je jejich podíl značný.

## 9. Omezení metodologií a údajů

Environmentální vlastnosti jsou prosazovány na základě údajů získaných Společností s maximálním úsilím a s přihlédnutím k jejich dostupnosti. Sledované ESG charakteristiky jsou specifické, jejich relevance se v různých odvětvích liší a nelze se vyhnout určitým omezením, neboť někteří emitenti nevykazují spolehlivá data pro posouzení, nebo tato data nejsou dostatečně pokrytá externími poskytovateli údajů. Závazky společností týkající se např. budoucích redukcí emisí Společnost považuje za důvěryhodné, jsou-li verifikovatelné a/nebo podporované uznávanými veřejnými platformami či poskytovateli dat.

## 10. Náležitá péče

Společnost má vytvořen vnitřní kontrolní systém, který monitoruje dodržování všech limitů stanovených statutem. Obdobně monitoruje dodržování limitů i depozitář Podfondu.

Pravidla správy a způsob alokace podkladových aktiv jsou blíže popsány ve statutu Fondu.

## 11. Politiky zapojení

Společnost zapojuje společnosti, do kterých Podfond investoval, ať se jedná o obchodní podíl, zápůjčku či jiné druhy aktiv. Míra zapojení je primárně volena podle úrovně expozice vůči environmentálním, sociálním a správním rizikům, kterým společnosti čelí.

## 12. Určená referenční hodnota

Fond nesleduje nejlepší přístup k integraci ESG faktorů (tzv. best-in-class) a zároveň nesleduje žádný referenční benchmark určený pro účely dosažení environmentálních nebo sociálních charakteristik.