

Informacije o održivosti

Odredbama Uredbe (EU) 2019/2088 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA od 27. studenoga 2019. o objavama povezanim s održivosti u sektoru financijskih usluga (dalje u tekstu: „**SFDR**“) propisane su obveze za sudionike na financijskim tržištima u pogledu uključivanja rizika održivosti i uzimanja u obzir štetnih učinaka na održivost u njihovim procesima te pružanja informacija povezanih s održivosti u vezi s financijskim proizvodima.

Društvo **InterCapital Real Estate d.o.o.**, Zagreb, Masarykova ulica 1, OIB: 33825906432, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod matičnim brojem subjekta (MBS): 081650371 (dalje u tekstu: „**Društvo**“) ima svojstvo sudionika na financijskom tržištu. Fond pod upravljanjem Društva - INTERCAPITAL REAL ESTATE FUND ALFA za ulaganje u nekretnine, ISIN: HRICAMUREFA5 (dalje u tekstu: „**Fond**“) ima svojstvo financijskog proizvoda.

SFDR propisuje obveze za Društvo kao sudionika na financijskom tržištu te za Fond kao financijski proizvod.

Objava informacija o politikama u vezi s uključivanjem rizika održivosti u svoj proces odlučivanja o ulaganjima (čl. 3. SFDR-a)

Rizik održivosti je okolišni, socijalni ili upravljački događaj ili uvjet povezan s ulaganjima koji, ako do njega dođe, može uzrokovati stvaran ili potencijalno materijalno negativan učinak na vrijednost ulaganja. Rizici održivosti u određenoj mjeri mogu biti prisutni kod svih vrsta imovine u koju Fond može ulagati. Najznačajniji rizici održivosti odnose se na okolišne i reputacijske rizike nekretnina, korporativnih izdavatelja koji su najmoprimci u nekretninama i/ili drugih ugovornih strana, koji mogu dovesti do, primjerice, bojkota izdavatelja koji krše zakone o radu ili do regulatornih kazni.

Društvo upravlja rizikom održivosti kroz praćenje ESG ocjene svake pojedine pozicije u Fondu. Mjerenje rizika održivosti provodi se na temelju interne politike. Društvo u investicijske odluke koje donosi za Fond integrira rizik održivosti vodeći računa o popisu izdavatelja i financijskih instrumenata za koje su ulaganja zabranjena, ograničena ili podložna posebnim uvjetima.

Cilj integracije rizika održivosti je bolja identifikacija dugoročnih rizika koji mogu utjecati na prihode od najma, operativne troškove, potrebna kapitalna ulaganja, tržišnu vrijednost ili mogućnost buduće prodaje nekretnine. Rizici održivosti pri tome se promatraju zajedno s drugim relevantnim rizicima (kamatni, valutni, kreditni, rizik promjene cijena i ostalo) i ne predstavljaju zaseban investicijski cilj Fonda.

Izjava o uzimanju u obzir glavnih štetnih učinaka na čimbenike održivosti (čl. 4. SFDR-a)

Društvo izjavljuje da **ne uzima u obzir glavne štetne učinke (principal adverse impacts – PAI) odluka o ulaganjima na čimbenike održivosti**, kako su opisani odredbama SFDR-a, i to iz sljedećih razloga:

- Društvo ima položaj srednjeg UAIF-a te ne premašuje prag od 500 zaposlenih u okviru grupe, zbog čega na razini SFDR-a nema obvezu primjene PAI pokazatelja.
- S obzirom na strategiju ulaganja, Društvo prilikom donošenja investicijskih odluka ne provodi posebnu analizu održivosti za pojedinačna ulaganja. Za glavnu klasu imovine u koju Fond ulaže (nekretnine) trenutačno ne postoje dovoljno pouzdani, usklađeni i usporedivi podaci za sve relevantne PAI pokazatelje propisane primjenjivim regulatornim pravilima.
- U odnosu na veličinu Društva i Fonda pod upravljanjem, uspostava sustava potpunog prikupljanja, obrade i izvještavanja o svim propisanim PAI pokazateljima trenutačno se ocjenjuje kao nerazmjerno zahtjevna u odnosu na troškove, resurse te dostupnost podataka od trećih strana.

Društvo najmanje jednom godišnje preispituje ovu odluku te može u budućnosti započeti uzimati u obzir glavne štetne učinke ako se promijene relevantne okolnosti (povećanje dostupnosti podataka, razvoj tržišnih standarda, regulatorni zahtjevi, veličina poslovanja, očekivanja ulagatelja i sl.). U slučaju takve promjene, Društvo će ažurirati ovu objavu.

Politika nagrađivanja i integracija rizika održivosti (čl. 5. SFDR-a)

S obzirom da Društvo ima svojstvo srednjeg UAIF-a nije dužno uspostaviti i provoditi politike primitaka (nagrađivanja), sukladno odredbama Zakona o alternativnim investicijskim fondovima (Narodne novine, broj 21/2018, 126/2019, 110/2021, 83/2023, 152/2024). Slijedom navedenog, ne postoji politika primitaka koju bi trebalo uskladiti s integracijom rizika održivosti u smislu odredbe čl. 5. SFDR-a.

Klasifikacija Fonda prema SFDR-u (čl. 6. SFDR-a)

Fond se klasificira kao financijski proizvod u smislu članka 6. SFDR-a, što znači da Fond:

- **ne promiče okolišna ili socijalna obilježja**, u smislu članka 8 SFDR-a.
- **nema za cilj održivo ulaganje**, u smislu članka 9 SFDR-a.

Fond se ne oglašava kao "ESG fond", "zeleni fond" ili "održivi fond". Cilj Fonda je ostvarivanje povrata za ulagatelje primarno kroz ulaganja u nekretnine i imovinu koja je izjednačena s nekretninama, pri čemu se ESG čimbenici koriste kao alat za bolju identifikaciju i upravljanje dugoročnim rizicima, a ne kao samostalni investicijski cilj.

Utjecaj rizika održivosti na povrat Fonda

Rizici održivosti (okolišni, socijalni ili upravljački) mogu materijalno utjecati na vrijednost nekretnina i time na neto vrijednost imovine Fonda i povrat ulagatelja. Primjerice:

- **okolišni rizici** (poplave, toplinski valovi, požari) mogu uzrokovati fizička oštećenja nekretnina, povećati troškove osiguranja ili smanjiti atraktivnost lokacije.
- **reputacijski rizici nekretnina i rizici korporativnih izdavatelja koji su najmoprimci** (povreda zakona o radu, kršenje ljudskih prava, okolišni skandali, bojkoti) mogu dovesti do pada potražnje za prostorom ili umanjenja tržišne vrijednosti.
- **regulatorni rizici** (promjene propisa o zaštiti okoliša, energetske učinkovitosti, prostornom planiranju, regulatorne kazne) mogu ograničiti mogućnost korištenja ili prodaje nekretnine.

Društvo nastoji minimizirati negativan utjecaj ovih rizika identifikacijom i praćenjem materijalno izloženih pozicija kroz ESG ocjene portfelja, no ne jamči da će svi rizici održivosti biti eliminirani ili da njihov utjecaj neće negativno utjecati na vrijednost ulaganja i povrat Fonda.

Periodično ažuriranje informacija

Društvo zadržava pravo izmjene i dopune ove objave u slučaju promjena zakonodavnog okvira, poslovne strategije Fonda ili pristupa integraciji rizika održivosti. U slučaju materijalne promjene ulagatelji će biti obaviješteni.

Kontakt i dodatne informacije

Za dodatne informacije o ovoj SFDR objavi i pristupu održivosti u upravljanju Fondom, ulagatelji i druge zainteresirane osobe mogu kontaktirati Društvo na:

E-mail: info@icre.eu

Adresa: Masarykova ulica 1, Zagreb, Republika Hrvatska