



Stand: August 2024

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung gemäss Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung)

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über das angestrebte nachhaltige Investitionsziel dieses Finanzproduktes. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um die vom Finanzprodukt angestrebte nachhaltige Investition transparent zu erläutern.

Name des Produkts:

NEMO Fund

Unternehmenskennung (LEI-Code):

5299001IAJTFM09UD88

Dieses Finanzprodukt wird von der Verwaltungsgesellschaft IFM Independent Fund Management AG verwaltet.

a) Zusammenfassung

Bei diesem Finanzprodukt handelt es sich um ein Produkt nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

Der Asset Manager berücksichtigt bei der Verwaltung dieses Finanzproduktes u.a. ökologische (E) Merkmale. Dabei ist das Finanzprodukt bestrebt, die ökologischen Merkmale gemäss Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung zu unterstützen. Die Strategie des Finanzprodukts berücksichtigt ökologische Aspekte, Nachhaltigkeitsüberlegungen fliessen zusammen mit anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterportfolio) in den Investitionsprozess ein.

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Das Finanzprodukt investiert sein Vermögen dauernd **mindestens 51%** seines Vermögens direkt oder indirekt [(im Wege des Erwerbs von Anteilen an Immobiliengesellschaften in **Immobilien** in der **Tschechischen Republik**. Die Anlagestrategie des AIF berücksichtigt dabei ökologische Aspekte, Nachhaltigkeitsüberlegungen fliessen zusammen mit anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterportfolio) in den Investitionsprozess ein.

Durch die erwähnte Investition von mindestens 51% des Nettofondsvermögens in Immobiliengesellschaften, die an die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale angepasst sind (**#1**), wir der verbleibende Anteil (<49%) somit aus **#2 Andere Investitionen** bestehen.

Für die Beurteilung der Erreichung der beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale verwendet die Verwaltungsgesellschaft relevante Daten und Information von MSCI und/oder WaVeritas sowie von internen und öffentlichen Quellen.

Das Finanzprodukt wendet in seiner Anlagestrategie ESG-Kriterien von einem oder mehreren externen ESG-Datenanbietern an, welche unvollständig, unrichtig, unterschiedlich oder nicht verfügbar sein können. Daher besteht ein Risiko, dass die



Verwaltungsgesellschaft ein Wertpapier oder einen Emittenten falsch beurteilt, so dass ein Wertpapier zu Unrecht in das Portfolio des Finanzprodukts aufgenommen oder daraus ausgeschlossen wird. Aufgrund der beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale und der zur Überwachung benötigten Daten geht die Verwaltungsgesellschaft aktuell nicht davon aus, dass es hinsichtlich der Erfüllung dieser Merkmale zu Einschränkungen kommt. Nichtsdestotrotz kann eine Fehlbeurteilung in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden.

Die Verwaltungsgesellschaft verfügt über ausreichende Ressourcen und Fachkenntnisse bezüglich des Themas Nachhaltigkeitsrisiken.

Die Verwaltungsgesellschaft ist überzeugt, durch eine aktive Stimmrechtsausübung einen Beitrag zu den Werten und Verhaltensweisen von Unternehmen zu leisten.

Es wurde kein Referenzwert für die Feststellung, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist, bestimmt.

b) Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

c) Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Der Asset Manager berücksichtigt bei der Verwaltung dieses Finanzproduktes u.a. ökologische (E) Merkmale. Dabei ist das Finanzprodukt bestrebt, die ökologischen Merkmale gemäss Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung zu unterstützen. Die Strategie des Finanzprodukts berücksichtigt ökologische Aspekte, Nachhaltigkeitsüberlegungen fliessen zusammen mit anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterportfolio) in den Investitionsprozess ein.

d) Anlagestrategie

Ziel des Finanzproduktes ist es, einen positiven Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels zu leisten. Das Hauptziel besteht darin, den CO2-Fußabdruck der Immobilien zu verringern, indem in Immobilien investiert wird, die nur geringe Auswirkungen haben oder ein erhebliches Potenzial zur Verringerung der Treibhausgasemissionen während der Bewirtschaftung aufweisen.

Bei der Auswahl und Verwaltung der Vermögenswerte berücksichtigt das Finanzprodukt nicht nur Umweltaspekte, sondern auch soziale Aspekte und die Unternehmensführung.. Das Finanzprodukt wird sich aktiv um die Zertifizierung/Rezertifizierung der Immobilien bemühen, zum Beispiel mit einer BREEAM- oder LEED-Zertifizierung.

In einem von der EU geförderten Forschungsprojekt wurde das Tool CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) entwickelt, das anhand von Dekarbonisierungszielen die Dekarbonisierung von Immobilien misst und aufzeigt, wie gut eine Immobilie oder ein Immobilienportfolio die Klimaschutzziele erfüllt. Durch die Definition von CRREM-Zielrouten, die Dekarbonisierungsrouten im Sinne von Artikel 3 Nr. 23c der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016, geändert durch die Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates (EU) 2019/2089 vom 27. November 2019 wird zunächst die Berechnung des Carbon Footprints für einzelne Immobilienunternehmen durchgeführt und die Ziele werden bis Ende 2023 quantifizierbar



sein, ohne Treibhausgasemissionen nach Scope 1, Scope 2 und Scope 3 Emissionen auf Basis von CRREM oder einem ähnlichen Instrument zu betreiben.

Massnahmen

Die folgenden Massnahmen werden ergriffen, um das KPI-Ziel zu unterstützen oder zu erreichen:

Due Diligence im Akquisitionsprozess.

Bei neu erworbenen Immobilien werden die Stärken und Schwächen der Investition im Hinblick auf Nachhaltigkeitsfaktoren und gesellschaftliche Reaktionen identifiziert, gemessen und bewertet.

Im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung sollten die notwendigen Daten zur Messung der wichtigsten Leistungsindikatoren, wie z. B. die Daten zur Notwendigkeit einer ersten Energiebewertung, bereitgestellt werden. Dies dient als anfängliche Datenbasis für die Optimierung sowie für die Einbindung in den Dekarbonisierungspfad von CRREM oder ähnlichen Tools.

Für jede Investition wird ein potenzieller Dekarbonisierungspfad definiert, so dass die Vermögenswerte des Finanzprodukts im Laufe der Zeit Treibhausgasemissionen einsparen. Spätestens zwei Jahre nach der Aufnahme in das Finanzprodukt werden für jede Investition eine ESG-Strategie und messbare Ziele erstellt, die mit der ESG-Gesamtstrategie des Finanzprodukts im Einklang stehen.

Verifizierung im Portfolio

Die Zielwerte der Dekarbonisierungspfade werden mit den Vergleichswerten der Fondsobjekte bzw. der zu erwerbenden Objekte verglichen. Die Vergleichswerte werden aus den Verbraucherdaten der Fondsimmobilien abgeleitet. Liegen die Daten nicht vor, werden sie transparent berechnet, zum Beispiel anhand von Daten aus Energieeffizienzausweisen oder entsprechenden Referenzwerten. Bei Nichteinhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfade oder ähnlicher Instrumente werden die Liegenschaften des Finanzprodukts daraufhin überprüft, inwieweit die Treibhausgasemissionen durch Einzelmaßnahmen wie z.B. technische Nachrüstungen reduziert werden können, sofern dies technisch machbar und wirtschaftlich nachweisbar ist. Stellt sich heraus, dass dies nicht möglich ist, wird in Abhängigkeit von der Entwicklung des Immobilienmarktes, der zu erwartenden Rendite und den Auswirkungen auf das Portfolio ein Verkaufsprozess in Erwägung gezogen.

Erhebung von Verbrauchsdaten

Ausweitung der Datenerfassung in Gemeinschaftsräumen auf die Räume und den Bedarf der Mieter (je nach Verkehrsaufkommen), z. B. Verbrauch von Wasser, Strom und Klimaanlagen. Die Bedarfsdaten werden jedes Jahr aktiv von den Mietern abgefragt. Dank der Partnerschaft der grünen Mietverträge werden die so genannten "Green Leases" bei der Aushandlung des Mietvertrags und beim Abschluss aller neuen Mietverträge angeboten. Kern dieser Pachtverträge ist der Austausch von Informationen, z.B. über die Nutzung und den Verbrauch von Daten, um eine valide Datenbasis für die wirtschaftliche Bewertung möglicher Verbesserungsmassnahmen zu schaffen. Die konkrete Ausgestaltung eines solchen Vertrages hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Durch die Umstellung auf grüne Mietverträge wird sichergestellt, dass der Mieter dem Vermieter jährliche Verbrauchsdaten zur Verfügung stellt. Die Massnahmen erhöhen die Sammlung von Verbrauchsdaten, um die Dekarbonisierungspfade jährlich zu aktualisieren und zu verfeinern.

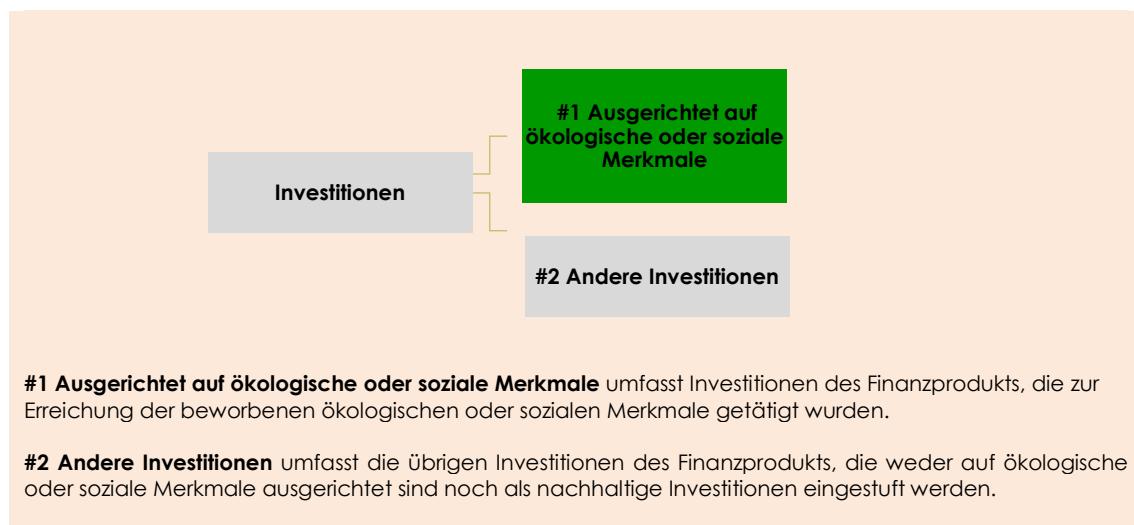


Senkung des Energieverbrauchs

In den kommenden Jahren wird schrittweise ein Energieaudit für alle Gebäude durchgeführt, um das Potenzial zur Senkung des Energieverbrauchs zu ermitteln, wobei die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit neuer Investitionen oder der Erneuerung bestehender Technologien berücksichtigt wird. Dazu gehören der Bezug von Strom aus erneuerbaren Energiequellen, die Installation von Sonnenkollektoren, der Einsatz hocheffizienter Pumpen, der Austausch von Lampen durch LED-Beleuchtung und Ähnliches. Die Senkung des Energieverbrauchs und die Umstellung auf erneuerbare Energiequellen führt zu einer Verringerung der Co2e/m², die in CRREM oder einem ähnlichen Tool berechnet wird, und trägt somit zur Dekarbonisierung bei.

Weitere Informationen zur Funktionsweise der ESG- und Nachhaltigkeits-Methodologie, zu ihrer Integration in den Anlageprozess, zu den Auswahlkriterien sowie zu den ESG- und Nachhaltigkeitsrichtlinien können auf der Website [Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung IFM Independent Fund Management AG](#) abgerufen werden.

e) Aufteilung der Investitionen



Das Finanzprodukt wird mindestens 51% seines direkt oder indirekt (im Wege des Erwerbs von Anteilen an Immobiliengesellschaften in Immobilien in der Tschechischen Republik. (#1).

Somit besteht der verbleibende Anteil (<49%) aus **#2 Andere Investitionen**:

1. Barmittel und Barmitteläquivalente zu Liquiditätszwecken
2. Derivative Finanzinstrumente, welche zur Absicherung eingesetzt werden
3. Anlagen zu Diversifizierungszwecken oder Anlagen, für die Daten fehlen und keinen Mindestschutzvorschriften in Bezug auf E&S folgen

Aufgrund der Natur der Anlagen unter Punkt 1, 2 und 3 werden keine ökologischen oder sozialen Mindestschutzvorschriften festgelegt.



f) Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Zur Messung der Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren verwendet:

- Anzahl direkter Investitionen mit Verletzungen gegen die Ausschlusskriterien;
- Anzahl von direkten Investitionen in Unternehmen, die schwerwiegend gegen eine der zehn Prinzipien des UN Global Compact Compliance (UNGC) der Vereinten Nationen verstossen;
- Anzahl von direkten Investitionen in Unternehmen, die schwerwiegend gegen die UN Guiding Principles on Business and Human Rights (UNGPs) verstossen;
- Anzahl von direkten Investitionen, die schwerwiegend gegen die International Labour Organization's (ILO) conventions verstossen;
- Durchschnittlicher ESG-Score des Finanzprodukts;
- Bei Investitionen in Aktien- und Anleihefonds müssen diese entweder als Produkt nach Artikel 8 oder Artikel 9 der Verordnung (EU) 2019/2088 eingestuft sein.

Die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie sind die systematischen Ausschlüsse bestimmter Unternehmen auf der Grundlage der oben beschriebenen Ausschlusspolitik, die Prüfung und Bewertung von Kontroversen und möglichen Verwicklungen in unethischen Geschäftspraktiken (normenbasierte negative Prüfung) sowie die ESG-Analyse, welche die Exponierung jedes Unternehmens gegenüber den wichtigsten ESG-Faktoren aufzeigt (Positivkritieren).

Der Asset Manager verfügt über ein unabhängiges internes Risikomanagement welches mittels geeigneter technischer Systeme die spezifischen Anforderungen die sich aus dem ESG-Investmentprozess ergeben, überwacht (ex-ante Prüfung).

Das Investmentuniversum wird regelmässig hinsichtlich Einhaltung dieser Kriterien überprüft und entsprechend aktualisiert. Die Einhaltung des jeweils gültigen Anlageuniversums wird täglich kontrolliert.

Die Überwachung der Einhaltung der nachhaltigen Ziele sowie der zu deren Erreichung angewandten nachhaltigen Investmentprozesse ist durch die tägliche Prüfung aller Transaktionen (ex-post Prüfung) und Bestände des Finanzproduktes durch Investment Compliance sichergestellt.

g) Methoden

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken werden vom Asset Manager analysiert und erweitern damit die klassische Fundamentalanalyse um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisiken. Die Analyse der Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt auf Basis von öffentlich verfügbaren Informationen der Emittenten (z.B. Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte) oder einem internen Research sowie unter Verwendung von Daten und ESG-Ratings von Research- bzw. Ratingagenturen.

Weitere Informationen zur Funktionsweise der ESG- und Nachhaltigkeits-Methodologie, zu ihrer Integration in den Anlageprozess, zu den Auswahlkriterien sowie zu den ESG- und Nachhaltigkeitsrichtlinien können auf der Website [Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung IFM Independent Fund Management AG](#) abgerufen werden.



h) Datenquellen und -verarbeitung

Für die Beurteilung der Erreichung der beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale verwendet die Verwaltungsgesellschaft relevante Daten und Information von MSCI und/oder WaVeritas sowie von internen und öffentlichen Quellen.

Die Überprüfung der Datenqualität erfolgt zum Zeitpunkt des Onboardings des jeweiligen Datenproviders (z.B. Prüfung der Methodologie). Des Weiteren werden sofern notwendig weitere Datenquellen zur Plausibilisierung verwendet. Dies kann z. B. bei unsicherer Datenlage oder bei Vorliegen von unterschiedlichen Informationen der Fall sein.

Die zur Verfügung gestellten Daten der Ratingagenturen werden in das interne Überwachungssystem der Verwaltungsgesellschaft übernommen und unterliegen einer kontinuierlichen Aktualisierung. Dies ermöglicht eine unabhängige Kontrolle des ESG-Investmentprozesses.

Dabei werden nur Emittenten im Rahmen der ESG- und Nachhaltigkeitsmethodik beurteilt, für welche eine angemessene Datengrundlage besteht oder ein individuelles Nachhaltigkeitsrating erstellt wurde. Von Seiten der Verwaltungsgesellschaft und des Asset Managers werden keine Schätzungen vorgenommen.

i) Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Der OGAW wendet in seiner Anlagestrategie ESG-Kriterien von einem oder mehreren externen ESG-Datenanbietern an, welche unvollständig, unrichtig, unterschiedlich oder nicht verfügbar sein können. Daher besteht ein Risiko, dass die Verwaltungsgesellschaft ein Wertpapier oder einen Emittenten falsch beurteilt, so dass ein Wertpapier zu Unrecht in das Portfolio des OGAW aufgenommen oder daraus ausgeschlossen wird. Dies kann unter anderem aufgrund folgender Problemstellungen der Fall sein:

- Geografische Abdeckung (für Schwellenländer kann eine weniger umfassende Abdeckung vorhanden sein);
- Sektorale Abdeckung (Die Datenabdeckung je nach Sektor kann sehr unterschiedlich sein);
- Unternehmensgrösse (Für kleinere Unternehmen sind unter Umständen weniger ESG Daten verfügbar);
- Datenverfügbarkeit allgemein (Wenn Daten nicht ohne weiteres verfügbar und zugänglich sind, kann dies zu Lücken in der ESG-Beurteilung führen);
- Datenqualität (unterschiedliche nicht harmonisierte Reportingstandards, unterschiedliche Messmethoden).

Aufgrund der beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale und der zur Überwachung benötigten Daten geht die Verwaltungsgesellschaft aktuell nicht davon aus, dass es hinsichtlich der Erfüllung dieser Merkmale zu Einschränkungen kommt. Vor einer Investition werden die Wertpapiere hinsichtlich der Erfüllung der beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale überprüft. Bei unsicherer Datengrundlage findet wo notwendig eine wie oben beschriebene Plausibilisierung statt um der Problematik bestmöglich entgegen zu wirken. Nichtsdestotrotz kann eine Fehlbeurteilung in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden.

j) Sorgfaltspflicht

Die Verwaltungsgesellschaft verfügt über ausreichende Ressourcen und Fachkenntnisse bezüglich des Themas Nachhaltigkeitsrisiken. In unserem, vom Asset Manager des Finanzproduktes unabhängigen Investment Compliance, liegen geeignete Überwach-



ungs- und Kontrollstrukturen vor. Darüber hinaus verfügt die Verwaltungsgesellschaft über eine unabhängige Innenrevision.

k) Mitwirkungspolitik

Die Verwaltungsgesellschaft ist überzeugt, durch eine aktive Stimmrechtsausübung einen Beitrag zu den Werten und Verhaltensweisen von Unternehmen zu leisten. Mit den Engagements der Verwaltungsgesellschaft ermutigt sie Unternehmen Best-practice Corporate Governance Standards anzunehmen. Bei der Stimmrechtsausübung berücksichtigt die Verwaltungsgesellschaft die interne Weisung betreffend der Stimmrechts-politik. In der Gestaltung des Engagements mit Firmen, arbeitet die Verwaltungsgesell-schaft eng mit einem Proxy Voting Anbieter zusammen und kombiniert dessen Analyse mit der Anlagepolitik des Fonds.

Die Stimmrechtspolitik ist abrufbar unter: [Stimmrechts- und Mitwirkungspolitik der IFM](#)

l) Bestimmter Referenzwert

Es wurde kein Referenzwert für die Feststellung, ob dieses Finanzprodukt auf die be-worbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist, bestimmt.