

POLITIKA NÁLEŽITÉ PÉČE VE VZTAHU K HLAVNÍM NEPŘÍZNIVÝM DOPADŮM REICO investiční společnosti Erste Asset Management, a.s.

Popis obchodního modelu

REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. (REICO) byla založena v roce 2006 v Praze a je 100% [dceřiná společnost Erste Asset Management GmbH](#), která je součástí rakouské finanční skupiny [Erste Group AG](#) se sídlem ve Vídni.

Více jak 15 let patříme mezi přední poskytovatele služeb v oblasti investování do nemovitostí a správy majetku ve fondech.

V regionu střední Evropy (CE) spravujeme aktiva v hodnotě téměř 40 miliard korun (Česká republika, Polsko a Slovensko, data ke konci května 2024). Mezi naše klienty patří jak drobní, tak i významní institucionální investoři.

Hodnoty, cíle a obchodní strategie

REICO podporuje evropský cíl dosáhnout do roku 2050 nulových čistých emisí skleníkových plynů a v souladu s cíli Pařížské dohody omezit globální oteplení na 1.5°C.

Za tímto účelem REICO usiluje o postupné snižování energetické náročnosti nemovitostí vlastněných spravovanými fondy na základě kritérií vymezených v [Nařízení EU o Taxonomii udržitelných aktivit \(Nařízení Evropského parlamentu a Rady \(EU\) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení\)](#). Zaměření fondu na nemovitosti s co nejnižší energetickou náročností (tzn. ideálně třídou energetické náročnosti [C] a lepší) je proto jedním z hlavních bodů **Celkové strategie REICO**.

Dále REICO usiluje o to, aby její investiční strategie a aktivity v rámci správy nemovitostí pozitivně přispívaly k dosažení společných cílů v oblasti úspory přírodních zdrojů a materiálů, oběhové ekonomiky, eliminace odpadů, snížení emisí skleníkových plynů a rozvoje obnovitelné energie a ochrany biodiverzity.

REICO se zavazuje v rámci správy nemovitostí detekovat a efektivně řešit jakékoliv významné negativní dopady na lidská práva a sociální otázky, které s provozem nemovitostí mohou souviset, a to především v oblasti pracovních práv.

Aktivity, produkty a investice

REICO spravuje nemovitostní fondy

- REICO NEMOVITOSTNÍ (RN);
- REICO LONG LEASE (RLL).

REICO NEMOVITOSTNÍ investuje do reálných, dokončených a pronajatých nemovitostí v České republice, v Polsku a na Slovensku. Jedná se o prémiové komerční nemovitosti kancelářského typu, logistických parků, obchodních center a high street nemovitostí. Hlavními zdroji ovlivňujícími výkonnost fondu jsou příjmy z pronájmu a případný pohyb v hodnotě vlastněných nemovitostí.

REICO LONG LEASE investuje zejména do logistických, průmyslových a ostatních komerčních nemovitostí převážně v regionu střední Evropy, které pronajímá. Nájemní smlouvy v budovách fondu mají nadprůměrnou délku a jsou zajištěny na 10 a více let.

Podíl nemovitostní složky obou fondů tvoří až 90 % jeho hodnoty. Minimálně 10 % svých prostředků fondy drží v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění výplaty odkupujících podílníků. V roce 2023 byl podíl likvidních aktiv v podobě podílových listů a dluhopisů emitovaných mezinárodními obchodními společnostmi a státy ve výši 2,3 % hodnoty obou spravovaných fondů.

Nemovitosti obou fondů REICO spravuje prostřednictvím plně vlastněných nemovitostních společností. V rámci správy jsou realizovány stavební a modernizační projekty. REICO nerealizuje ani neinvestuje do stavby nových budov nebo developerských projektů.

REICO neinvestuje do nemovitostí určených k těžbě, skladování, transportu nebo výrobě fosilních paliv. Investice do takových nemovitostí mohou být výjimečně REICO zváženy, v případě že jejich provoz je v souladu s cíli EU související s dekarbonizací evropské ekonomiky a politikou REICO v oblasti rizik týkající se udržitelnosti. Tyto podmínky jsou výslovně zakotveny ve **Statutu fondu REICO NEMOVITOSTNÍ**.

Seznam nemovitostí obou fondů (odkaz na web)

- [RN](#)
- [RLL](#)

**Skladba likvidního majetku fondu REICO
NEMOVITOSTNÍ (stav k 31. 12. 2023) Název**

Druh majetku

**Hodnota (reálná) tržní (v tis.
Kč)**

Pohledávky za bankami

pohledávky

2 495 231

Volkswagen Fin 1.707

dluhopisy

499 620

Obchodní vztahy

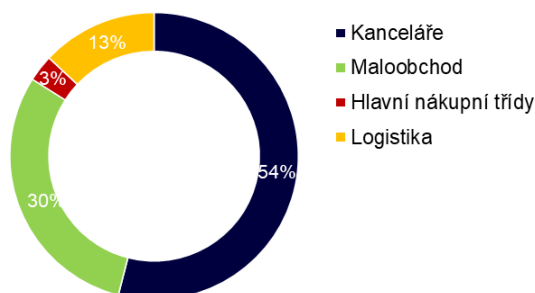
Obchodní model REICO využívá dvou hlavních obchodních vztahů.

- Nájemní
- Dodavatelský

Nájemci jsou hlavními obchodními partnery nemovitostních společností v majetku fondů, které spravuje REICO. Nájemní smlouvy v budovách obou fondů jsou převážně dlouhodobé.

Stěžejními nájemci nemovitostních společností jsou většinou stabilně zavedené korporace. Noví nájemci procházejí vnitřní kontrolou REICO, která má za cíl identifikovat případná rizika spojená s praním špinavých peněz a financováním terorismu.

Sektorová diverzifikace (% podíl z celkové tržní hodnoty RN)



Dodavatelé služeb v rámci správy nemovitostí se dělí do dvou kategorií. První kategorií jsou dodavatelé služeb nezbytných k provozu. Zde jsou zahrnuty služby Property managementu, Integrovaného facility managementu a poradců z oborů práva, účetnictví, energetiky, PO a BOZP nebo udržitelnosti. Druhou kategorií jsou dodavatelé služeb potřebných k realizaci renovačních a modernizačních projektů. Zde jsou zahrnuty zejména dodavatelé stavebních prací, dodavatelé projekčních prací a projektoví manažeři.

Property managementem se rozumí operativní správa konkrétní nemovitosti v oblasti nájemních a dodavatelských vztahů nebo reportování.

Integrovaným facility managementem se rozumí zajišťování technické správy a údržby nemovitosti, služby ostrahy a úklidu.

Zaměstnanci a pracovníci

Model obhospodařování fondu je nastaven tak, že REICO část správcovských aktivit „outsourcuje“ na externí dodavatele působící v místě, jejichž činnost je organizována, kontrolována a vyhodnocována „in house“.

REICO přímo zaměstnává řádově do 20 zaměstnanců.

Pracovní síla poskytovaná externími dodavateli činí přepočteno na plné úvazky nižší stovky pracovníků. Přesné počty zaměstnanců není možné stanovit, protože u daných pozic dochází k větší fluktuaci zaměstnanců dodavatele z hlediska zajištění směnnosti a zástupů. Je obchodním rozhodnutím každého z dodavatelů, kolik pracovníků dedikuje na danou pracovní činnost a mezi kolik úvazků ji rozloží. V regionu střední Evropy se standardy nastavenými právní úpravou nehodnotí REICO svou činnost jako výrazně sociálně rizikovou. Nicméně toto téma je sledováno.

Politika náležité péče ve vztahu k hlavním nepříznivým dopadům investičních rozhodnutí REICO na faktory udržitelnosti

REICO zohledňuje hlavní nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti v souladu s článkem 4.1.a) NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb. Za tímto účelem REICO uvádí informace o následujících politikách a opatřeních dle článku 4.2 tohoto nařízení.

1. Politika identifikace a prioritizace hlavních negativních dopadů a indikátorů (článek 4.2.(a))

Principy a proces identifikace a prioritizace negativních dopadů

REICO identifikuje a prioritizuje hlavní negativní dopady na základě posouzení jejich významnosti dle principů náležité péče vymezenými v Řídících principech OSN pro byznys a lidská práva a ve Směrnici pro nadnárodní společnosti Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD).

Proces náležité péče REICO je zaměřen na dopady

a) které jsou způsobeny její vlastní činností nebo

b) k nim její činnost přispívá nebo

c) je s nimi přímo spojena prostřednictvím obchodních vztahů, přičemž přímé spojení prostřednictvím obchodních vztahů zahrnuje především environmentální dopady provozu nemovitostí včetně spotřeby energií a vody nájemci, pracovních podmínek pracovníků zajišťujících provoz nemovitostí nebo realizujících modernizační a renovační projekty, a dodržování základních lidských práv v rámci spravovaných nemovitostí. Nezahrnuje dopady v hodnotových řetězcích nájemců, protože ty nejsou s hodnotovým (dodavatelským) řetězcem REICO spojeny, což mj. znemožňuje REICO takové dopady ovlivňovat.

V souladu s principy OSN a OECD uvedenými výše, posuzuje významnost dopadů REICO na základě závažnosti skutečných dopadů a na základě závažnosti a pravděpodobnosti potenciálních dopadů. Závažnost dopadů REICO posuzuje dle jejich míry, rozsahu a nenapravitelnosti.

REICO samostatně posuzuje, zda s negativními dopady jsou spojena rizika a příležitosti pro její obchodní strategii. Dopad může být významný kvůli své závažnosti, nebo s ohledem na zjištěná rizika a příležitosti, nebo z obou perspektiv. Detaily tohoto procesu jsou popsány v interních politikách rizik a *Politice v oblasti rizik týkajících se udržitelnosti*.

Při posuzování závažnosti REICO postupuje také dle definice udržitelných financí dle Nařízení o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb a udržitelných aktivit (také SFDR) dle EU taxonomie. V tomto ohledu

a) REICO považuje vždy za závažné dopady ty, které se týkají:

- splnění plánů snižování emisí skleníkových plynů k dosažení cílů Pařížské dohody,
- dodržování lidských práv, včetně pracovních práv chráněných úmluvami Mezinárodní organizace práce, nebo
- zásahů do chráněných území.

b) Bez ohledu na jejich závažnost, REICO považuje v souladu se zásadou “významně nepoškozovat” za významné jakékoliv své přímé dopady v oblasti:

- úspory přírodních zdrojů a materiálů,
- oběhové ekonomiky,
- eliminace odpadů,

- rozvoje obnovitelné energie a
- ochrany biodiversity.

Veškeré tyto dopady REICO popisuje zvlášť také ve svém **Prohlášení o hlavních nepříznivých dopadech investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti** i s odpovídajícími indikátory k jejich sledování a pravidelnému vyhodnocování. Jde o shodné indikátory

Proces náležité péče včetně identifikace a prioritizace dopadů REICO realizuje kontinuálně v rámci správy nemovitostí a speciálně během každé akvizice nové nemovitosti. Již při vyhledávání vhodných nemovitostí k nákupu na nemovitostním trhu odpovědný transakční manažer zjišťuje informace o třídě energetické náročnosti budovy a potenciálu snížení její energetické náročnosti, např. instalací zařízení k využití zdrojů obnovitelné energie. Tento postup je zakotven ve **vnitřních pravidlech REICO pro obhospodařování fondů**.

REICO pravidelně každoročně reviduje politiku náležité péče včetně identifikace a prioritizace dopadů na základě vyhodnocení její efektivity.

REICO reviduje politiku také mimořádně v případě nových zjištěných závažných skutečností včetně výsledků whistleblowingu a stížnostních mechanismů a legislativních změn v oblasti udržitelnosti.

Vymezení hlavních okruhů vyplývajících z kontextu udržitelnosti

Hlavní témata jsou do značné míry determinována skutečností, že investice fondů spravovaných REICO do nemovitostí jsou realizovány výhradě v regionu střední Evropy.

V **environmentální** oblasti hlavní výzvy pro investice do nemovitostí v tomto regionu souvisí se zmírněním a dopady klimatické změny. Konkrétně se jedná o:

- energetickou efektivitu a snížení spotřeby energie
- přechod na produkci a spotřebu energie z obnovitelných zdrojů
- zvýšené riziko ohrožení suchem

Provoz nemovitostí dále generuje odpad a může ovlivňovat lokální biodiverzitu a dopravní zátěž.

Nad rámec negativních a pozitivních dopadů nemovitostí v těchto tématech dopadají na investice do nemovitostí tranziční i fyzická rizika související s klimatickou změnou.

V **sociální** oblasti se rizika negativních dopadů týkají především pracovních podmínek pracovníků v rámci zajištění pracovní a požární bezpečnosti provozu nemovitostí. Riziko nevyhovujících mzdových podmínek REICO považuje s ohledem na nastavené standardy středoevropského regionu a zákonnou regulaci minimální mzdy za nízké a REICO plánuje rizika negativních sociálních dopadů v této oblasti prověřovat.

Pravděpodobnost porušování základních lidských práv včetně pracovních práv vyplývajících z úmluv Mezinárodní organizace práce v rámci provozu nemovitostí i jejich využívání nájemci je s ohledem na povahu obchodních vztahů a region, ve kterém REICO působí, nízká. Nicméně vzhledem k závažnosti tohoto typu dopadů je REICO prověřuje, včetně mechanismu whistleblowingu, který je přístupný všem lidem, jejichž základní lidská práva mohou být v rámci provozu spravovaných nemovitostí zasažena.

V oblasti **etiky a řízení** REICO také posuzuje rizika korupce, praní špinavých peněz a financování terorismu v rámci činnosti správcovských společností. Tento proces je nastaven podle „zákona o AML“ (č. 253/2008 Sb.) a obsahuje kupříkladu sledování politicky exponovaných osob, sankční seznamy, seznamy rizikových zemí a seznamy vyloučených subjektů.

Investice do podílových listů a dluhopisů jiných společností tvoří významně menší část aktiv REICO. Vzhledem k jejich proměnlivosti a relativně malému dopadu REICO nad rámec povinných indikátorů prověřuje, zda tyto společnosti mají zaveden systém náležité péče pro identifikaci a řešení významných negativních dopadů odpovídající principům OSN a OECD, a zda mají nastavené cíle snižování emisí skleníkových plynů.

Způsoby sledování hlavních negativních dopadů a výběru indikátorů

REICO zjišťuje hlavní negativní dopady třemi způsoby s ohledem na povahu dopadů:

1. V rámci procesu akvizice nových nemovitostí jsou zjišťovány informace o:

- jejich energetické efektivitě,
- technologické vybavenosti včetně možností využití a skladování energie z obnovitelných zdrojů,
- změnách využití území s ohledem na ochranu biodiverzity,
- dopravní infrastrukturu a
- možných fyzických rizicích souvisejících s klimatickou změnou.

2. Měřitelné dopady související s provozem nemovitostí jsou sledovány pomocí kvantitativních a kvalitativních indikátorů, a to

- v environmentální oblasti s ohledem na celkovou spotřebu energie, využití obnovitelných a neobnovitelných zdrojů energie, emise skleníkových plynů, spotřebu vody, zábor půdy (celková zastavěná plocha), spotřebu materiálů a odpady, a dopady v oblasti biodiverzity a
- v sociální oblasti s ohledem na požární bezpečnost a bezpečnost práce pracovníků zajišťujících provoz nemovitostí.

3. Pro detekci rizik porušování lidských a pracovních práv je ustaven systém whistleblowingu a stížnostní mechanismus zaručující anonymitu a ochranu stěžovatelů, který je otevřený zaměstnancům správců nemovitostí, dodavatelů služeb i nájemcům.

REICO v rámci výše uvedených okruhů sleduje a vykazuje povinné i všechny relevantní nepovinné klíčové indikátory dle Regulačních technických standardů (RTS) Nařízení o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (SFDR). Jednotlivé indikátory dle RTS i dodatečné indikátory sledované REICO v těchto oblastech jsou vymezeny v následující sekci.

Popis hlavních negativních dopadů na udržitelnost, sledovaných indikátorů a přijatých a plánovaných opatření v souvislosti s investicemi do nemovitostí (článek 4.2.(b))

Hlavní negativní dopady a přijatá opatření REICO sleduje prostřednictvím kvantitativních a kvalitativních indikátorů na úrovni jednotlivých nemovitostí. Jejich výsledky jsou na meziroční bázi zveřejňovány na internetových stránkách REICO v historickém porovnání počínaje obdobím roku 2022. Výsledky budou v budoucnu zveřejňovány za posledních 5 let spolu s informacemi o cílech a jejich naplňování a vysvětlením změn ve výběru indikátorů a metodik pro jejich výpočet.

ENVIRONMENTÁLNÍ DOPADY

REICO investuje primárně do nemovitostí. Budovy hrají zásadní roli v rámci evropské strategie zmírnění a adaptace na klimatickou změnu. K dosažení cílů této strategie je nezbytné významným způsobem snížit energetickou náročnost budov a maximalizovat využití obnovitelných zdrojů.

Mezi hlavní negativní dopady REICO proto patří spotřeba energie, energetická náročnost a využití obnovitelných zdrojů v rámci správy nemovitostí. V těchto oblastech má REICO příležitost dosahovat i pozitivních dopadů. REICO proto sleduje indikátory dopadů založených na technických kritériích pro významný pozitivní příspěvek budov, která jsou vymezena v EU Taxonomii udržitelných aktivit.

Dále REICO sleduje emise skleníkových plynů z provozu nemovitostí, které poskytují pohled na stejné dopady z obecnější perspektivy, a analyzuje míru a možný dopad fyzických rizik na nemovitosti vyplývající z klimatické změny.

Sledování dopadů v oblasti spotřeby energie, obnovitelných zdrojů a emisí skleníkových plynů je významné také z hlediska posouzení dopadu rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost investic, které vyplývají z budoucích požadavků evropské legislativy. Na sektor budov budou dopadat ambicióznější veřejné cíle, ekonomické důsledky transformace energetického sektoru, a přímé legislativní požadavky na zvýšení energetické efektivity budov, využití obnovitelných zdrojů, a vybavenost infrastrukturou pro elektromobilitu. Budovy budou také zahrnuty do systému emisních povolenek.

S těmito změnami budou souviset i ekonomické příležitosti v podobě vyššího zájmu a výhodnějších podmínek pro financování udržitelných aktivit odpovídajícím kritériím Taxonomie.

REICO dále vyhodnocuje další hlavní negativní dopady relevantní pro nemovitosti ve vztahu k ostatním environmentálním cílům vymezeným v EU Taxonomii udržitelných aktivit a v Nařízení o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

Konkrétně se jedná o spotřebu vody, která indikuje významný dopad v kontextu rizika ohrožení suchem, zábor půdy a rizika zásahů do biodiverzity, které jsou významné v případě změny využití území; a produkci odpadu v rámci provozu nemovitostí a spotřebu surovin v rámci stavebních modernizačních projektů jako indikátor příspěvku k oběhové ekonomice a evropskému cíli minimalizovat využívání přírodních zdrojů.

● Spotřeba energie

Popis dopadů: Dopad REICO se týká provozu nemovitosti jako celku včetně spotřeby energie nájemci. Klíčové indikátory vychází z technických standardů SFDR, v souladu s nimiž je sledován podíl investic v energeticky neefektivních nemovitostech a měrná spotřeba energie, a technických kritérií EU Taxonomie udržitelných aktivit a jejich upřesnění v národní legislativě.

Sledované indikátory:

- **SFDR RTS indikátor pro nemovitosti:** podíl investic v energeticky neefektivních nemovitostech (dle průkazu energetické náročnosti budovy (PENB)/budovy s téměř nulovou spotřebou (nZEB))
- energetická náročnost budov (třída dle PENB)
- **SFDR RTS indikátor:** absolutní spotřeba v rámci nemovitosti (měrná spotřeba energie v kWh/rok)
- **SFDR RTS indikátor pro nemovitosti:** intenzita energetické spotřeby (měrná spotřeba energie v kWh/m².rok)

Opatření: Dlouhodobým cílem REICO je přiblížení spravovaného nemovitostního portfolia kritériím energeticky efektivních nemovitostí na základě EU Taxonomie udržitelných aktivit. Za tímto účelem REICO provádí následující opatření:

- Akvizice nových nemovitostí: vyhodnocení energetické náročnosti budov
- Správa: renovace směřující k vyšší energetické efektivitě a celkovému snížení spotřeby energie (např. instalace systémů měření, regulace a automatizace budov)
- Vztahy s nájemci: nabídka realizace projektů s cílem dosažení energetických úspor

• Spotřeba a výroba obnovitelné energie

Popis dopadů: Dopad REICO se týká podílu obnovitelné energie z celkové spotřeby energie v rámci spravovaných nemovitostí. Tento dopad souvisí s veřejným cílem přechodu na obnovitelné zdroje, ke kterému by mělo udržitelné investování přispívat. REICO může podíl obnovitelné energie ovlivnit rozhodnutím o nákupu energie a vlastní produkci.

Sledované indikátory:

- **SFDR RTS indikátor:** podíl spotřeby obnovitelné a neobnovitelné energie
- **SFDR RTS indikátor:** podíl výroby obnovitelné a neobnovitelné energie

Opatření: Dlouhodobým cílem REICO je úplný přechod na využívání obnovitelné energie. Za tímto účelem REICO provádí následující opatření:

- Akvizice nových nemovitostí: posouzení potenciálu pro instalaci obnovitelných zdrojů energie a jejího skladování, vlastností přenosové soustavy, na kterou jsou nemovitosti napojeny i z hlediska možnosti nákupu energie vyrobené z obnovitelných zdrojů.
- Správa:
 - Všechny spravované nemovitosti, kde je to technicky možné, odebírají 100% elektrické energie z obnovitelných zdrojů.
 - Realizace projektů výroby energie z obnovitelných zdrojů (např. instalace fotovoltaických nebo solárních panelů)
 - Poskytování výhodných podmínek pro pronájem prostorů pro nabíjecí stanice pro elektromobily

Vyloučení nemovitostí souvisejících s fosilními palivy z investic: REICO neinvestuje do nemovitostí, které jsou určeny k těžbě, uskladnění, transportu nebo výrobě fosilních paliv. Investice do takových nemovitostí mohou být výjimečně REICO zváženy, v případě že jejich provoz je v souladu s cíli EU související s dekarbonizací evropské ekonomiky a politikou REICO v oblasti rizik týkající se udržitelnosti. Tento závazek je vykazován prostřednictvím SFDR RTS indikátoru ohledně podílu investic do těchto nemovitostí.

● Emise skleníkových plynů

Popis dopadů: nemovitostní fondy spravované REICO produkují vlastní přímé emise (Scope 1, zejména v souvislosti s vytápěním a chlazením), nepřímé emise (Scope 2, zejména v podobě odebírané elektrické energie, další nepřímé emise mimo vlastní kontrolu (Scope 3, zejména v souvislosti se spotřebou materiálů při stavebních úpravách) skleníkových plynů (GHG). Scope 1 a Scope 2 přímo souvisí s produkcí a spotřebou energie a podílem obnovitelných zdrojů. Indikátory GHG navíc poskytují celkový přehled absolutního příspěvku investic k veřejným cílům snížení emisí GHG a umožňují odhad nákladů souvisejících s cenou uhlíku. Zvolené indikátory odpovídají regulatorním technickým standardům (RTS) [SFDR]

Sledované indikátory:

■ SFDR RTS indikátor pro nemovitosti: GHG emise Scope 1

■ SFDR RTS indikátor pro nemovitosti: GHG emise Scope 2

■ SFDR RTS indikátor pro nemovitosti: GHG emise Scope 3 (které zahrnují primárně přímou spotřebu energií nájemci)

■ SFDR RTS indikátor pro nemovitosti: intenzita GHG emisí (na m²)

■ SFDR RTS indikátor: celkové GHG emise a uhlíková stopa (tj. celkové emise všech okruhů přepočtené na celkovou hodnotu investic dle metodiky RTS)

Opatření: Dlouhodobým cílem REICO je docílit neutrální nebo pozitivní uhlíkovou stopu spravovaných nemovitostí. Opatření k dosažení tohoto cíle jsou stejná jako v oblasti snížení spotřeby energie a přechodu na obnovitelné zdroje. Nad tento rámec REICO plánuje zavést sledování GHG emisí Scope 3.

● Spotřeba a využití vody

Popis dopadů: Dopad REICO se týká provozu nemovitosti jako celku včetně spotřeby vody nájemci. Význam tohoto dopadu souvisí s rizikem ohrožení suchem, ke kterému spotřeba vody spravovaných nemovitostí může přispívat a zároveň jim může být provoz nemovitostí ohrožen. REICO dále sleduje technologický soulad vybavení nemovitostí s podmínkami EU Taxonomie udržitelných aktivit. REICO sleduje indikátory znečištění vypouštěné vody v těch nemovitostech, kde je tak z důvodu povahy využití předepsáno místními autoritami nebo kolaudačním či obdobným rozhodnutím. Riziko u ostatních nemovitostí je hodnoceno jako nízké.

Sledované indikátory:

- **SFDR RTS indikátor:** spotřeba vody (absolutní v m3 na nemovitost a m3/na m2 pronajímatelné plochy)
- **SFDR RTS indikátor:** množství recyklované a znovu využitě vody včetně využití dešťové vody (vážený průměr v %)
- vybavenost nemovitostí dle požadavků Taxonomie na udržitelné budovy (průtok kohoutků a sprch a splachovací objem)

SFDR RTS indikátor: ohrožení nedostatkem vody v případě senzitivních provozů

Opatření: Dlouhodobým cílem REICO je splnění podmínek Taxonomie na technologickou vybavenost a minimalizace spotřeby vody v oblastech ohrožených suchem. Za tímto účelem jsou implementována následující opatření:

- **Akvizice:** Ověření, zda nemovitosti čelí riziku nedostatku vody (analýza je opakována v pravidelných intervalech v rámci správy) a technologické vybavenosti budov, ověření případných souhlasů příslušných autorit s vypouštěním odpadních vod zjišťované během akvizičního procesu u těch nemovitostí, kterých se to z pohledu jejich provozu bude týkat
- **Správa:** stanovení opatření k minimalizaci spotřeby vody v identifikovaných rizikových oblastech Zavedení úklidových prostředků s ekologickou certifikací (Ecolabel.eu nebo obdobná). Postupné vybavení budov úspornými výtakovými zařízeními vždy při probíhajících renovacích nebo modernizacích sociálních zařízení v souladu s příslušnými kritérii EU Taxonomie udržitelných aktivit pro budovy. U těch nemovitostí, kde je to vyžadováno místními autoritami, je sledováno vypouštěných znečišťujících látek.

• Spotřeba surovin

Popis dopadů: S činností REICO se pojí významná spotřeba surovin pouze v mimořádných případech významných renovací nemovitostí. Pro sledování tohoto dopadu REICO aplikuje odpovídající indikátor dle regulatorních technických standardů SFDR.

Sledované indikátory:

- **SFDR RTS indikátor pro nemovitosti:** Podíl nerecyklovaných a neobnovitelných stavebních materiálů z celkové váhy materiálů využitých při stavbách a renovacích

Opatření: Cílem REICO je maximalizovat využití recyklovaných a obnovitelných materiálů v nových nemovitostech a při zásadních renovacích

- akvizice nových nemovitostí:

- vyžadování zajištění recyklace stavebního odpadu stavebními dodavateli základní hmotnostní analýza budov

● Produkce odpadu

Popis dopadů: Významné dopady REICO se týkají jednak stavebního odpadu v rámci prováděných rekonstrukcí a renovací budov a jednak zajištění recyklace běžného odpadu nájemců nemovitostí. V rámci první kategorie se REICO v souladu s EU Taxonomií zaměřuje na množství stavebního odpadu a podíl recyklace. V druhé kategorii sleduje na základě technických standardů SFDR zajištění recyklace odpadu produkovaného v rámci provozu nemovitostí jako celku s vyloučením odpadů z průmyslových procesů nájemců, které jsou řešeny samostatně nájemci.

Sledované indikátory:

■ **SFDR RTS indikátor:** Hmotnostní podíl separovaných množství odpadu z provozu nemovitostí vůči celkovému množství odpadů

■ **SFDR RTS indikátor pro nemovitosti:** nemovitosti bez zajištěné recyklace odpadu

Opatření: Cílem REICO je zajistit maximální míru recyklace odpadů na všech úrovních. Za tímto účelem jsou implementována následující opatření:

■ zajištění nebo umožnění recyklace odpadů ve všech spravovaných budovách

● Biodiverzita

Popis dopadů: Investice do nemovitostí mohou být spojeny s dopady na biodiverzitu v souvislosti se změnou využití území. Při stavbě budov může docházet k deforestaci původně zalesněných oblastí, záboru zemědělské půdy nebo k ohrožení biologicky cenných oblastí. Potenciální dopady REICO v této oblasti jsou nepřímé, protože REICO investuje do již postavených budov. REICO sleduje indikátory, které umožňují vyloučit z nových investic nemovitosti s významnými negativními dopady a vyhodnotit potřebu nápravných opatření pro méně významné zásahy.

Sledované indikátory:

■ **SFDR RTS indikátor:** nemovitosti vyskytující se blízko nebo přímo v chráněných územích dle platné národní legislativy (národní parky, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní památky a lokality Natura 2000)

■ **SFDR RTS indikátor pro nemovitosti:** podíl ploch porostlých vegetací a bez vegetace vůči celkové ploše území (%)

Opatření: Cílem REICO je vyloučit investice do nemovitostí způsobujících nenapravitelnou újmu z hlediska biodiverzity a identifikovat a kompenzovat napravitelné zásahy. Za tímto účelem jsou přijata následující opatření:

■ Akvizice:

● posouzení dopadů do lokálních biotopů, cenných území a chráněných druhů rostlin a živočichů v rámci základního ESG screeningu

● prioritizace budov s certifikací BREEAM a LEED

■ Správa

- rozšiřování zelených ploch na dříve zastavěných plochách (střechy, parkoviště, atp.)
- zavádění správy zelených ploch bezzásahovým přirozeným přístupem

SOCIÁLNÍ DOPADY

Investice REICO do nemovitostí přímo nezpůsobují nebo nepřispívají k negativním sociálním dopadům. K negativním dopadům může docházet v souvislosti se správou nemovitostí, a to především z hlediska pracovních podmínek méně kvalifikovaných pracovníků dodavatelů služeb. U pracovních vztahů, REICO jsou sledovány kvantitativní a kvalitativní indikátory.

Nad tento rámec REICO prostřednictvím otevřeného whistleblowing mechanismu na webových stránkách REICO/nemovitostních společností sleduje rizika zásahů do lidských práv pracovníků, uživatelů nemovitostí včetně spotřebitelů v obchodních centrech a komunit sousedících s nemovitostmi. Zjištěné případy a přijaté kroky REICO popíše v pravidelném reportingu

● Pracovní podmínky a vztahy

Popis dopadů: Potenciální dopady v oblasti pracovních vztahů mohou nastat s ohledem na rovné příležitosti. REICO proto sleduje data o vlastních zaměstnancích

Sledované indikátory:

- Počet všech pracovníků REICO rozdělených dle typu smluvního vztahu, zaměstnavatele, věku a pohlaví

■ SFDR RTS indikátor: Zastoupení žen v představenstvu REICO

Opatření: Cílem REICO je zajistit rovné odměňování mužů a žen vykonávajících stejnou práci

- Kodex chování pro dodavatele a jeho povinná integrace do smluvních podmínek s dodavateli, včetně požadavku, aby dodavatelé garantovali dodržení v něm obsažených zásad a podmínek všemi subkontraktory v rámci realizace služby
- Plánované rozšíření stávajícího whistleblowing mechanismu na stížností mechanismus otevřený komukoliv, jehož práva byla porušena, v rámci činností vykonávaných v nemovitostech spravovaných REICO

● Bezpečnost a ochrana zdraví při práci

Popis dopadů: Hlavními potenciálními dopady jsou pracovní úrazy přímých zaměstnanců a pracovníků dodavatelů služeb včetně dodavatelů stavebních prací.

Sledované indikátory:

- SFDR RTS indikátor: Počet pracovních úrazů v rámci správy nemovitostí spojené s pracovní neschopností delší než jeden den

Opatření: Cílem REICO je zajistit dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci dodavateli služeb využívaných v rámci správy nemovitostí

■ Vyžadování politiky BOZP dodavateli služeb prostřednictvím smluvních podmínek

● **Rizika porušení lidských práv a pracovních práv**

Popis dopadů: REICO je aktivní pouze v zemích s komplexní ochranou lidských práv, a proto je riziko zásahů do těchto práv nízké a nelze je vyhodnocovat kvantitativně. Vzhledem k velké závažnosti potenciálních negativních dopadů způsobených takovými zásahy REICO aplikuje široký přístup z hlediska ohrožených skupin, který zahrnuje ochranu lidských a pracovních práv svých zaměstnanců, správců, dodavatelů, outsourcovaných a mimořádných služeb. Rozsah lidských práv, na které se REICO zaměřuje, zahrnuje práva vymezená ve Všeobecné deklaraci lidských práv a v úmluvách Mezinárodní organizace práce, zejména s ohledem na zákaz dětské a nucené práce, ochranu kolektivních práv, rovné odměňování a zákaz diskriminace.

Sledované indikátory:

■ Počet stížností prostřednictvím whistleblowing a stížnostního mechanismu a podílu výsledků, který byl akceptován stěžovateli

■ Počet sankcí udělených veřejnými dozorovými orgány dodavatelům služeb

Opatření: Cílem REICO je vyloučit jakékoliv porušování lidských práv ve svých aktivitách i nemovitostech, bez ohledu na to, kdo je způsobil a kdo jím byl postižen

■ Kodex chování pro dodavatele a jeho povinná integrace do smluvních podmínek s dodavateli, včetně požadavku, aby dodavatelé garantovali dodržení v něm obsažených zásad a podmínek všemi subkontraktory v rámci realizaci služby

■ Plánované rozšíření stávajícího whistleblowing mechanismu na stížností mechanismus otevřený komukoliv, jehož práva byla porušena, v rámci činností vykonávaných v nemovitostech spravovaných REICO

ETIKA A ŘÍZENÍ (GOVERNANCE)

REICO implementuje opatření k zajištění efektivního řízení s ohledem na sledování rizik negativních dopadů na udržitelnost. Vedle environmentálních a sociálních dopadů vymezených v předchozích kategoriích systém řízení poskytuje záruky ohledně předcházení rizik korupce v rámci veškerých činností REICO a správců nemovitostí a splnění daňových povinností.

Systém řízení rizik ve společnosti REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s. nastavuje strategie a hlavní zásady, které REICO uplatňuje při řízení rizik. Základním cílem systému řízení rizik je poskytovat nezkreslený obraz o míře podstupovaných rizik, tato rizika řídit a umožnit včasné odhalování dosud neidentifikovaných rizik.

Součástí systému řízení rizik jsou postupy pro rozpoznávání, měření, sledování a omezování výskytu nebo dopadů rizik.

Systém řízení rizik je součástí řídicího a kontrolního systému společnosti REICO. Vyhodnocení výkonu funkce řízení rizik a její nezávislosti a funkčnosti Strategie řízení rizik a míry jejího dodržování v REICO je součástí vyhodnocení funkčnosti a účinnosti řídicího a kontrolního systému REICO a provádí ho nejméně jednou ročně představenstvo.

Systém řízení rizik REICO je tvořen systémem vnitřních předpisů a kontrolních mechanismů kladených na řádné fungování společnosti platnou legislativou. Součástí řídicího a kontrolního systému REICO je systém vnitřní kontroly, který je tvořen kontrolní činností orgánů Společnosti, kontrolou pracovníků jejich nadřízenými, činností Compliance, Risk Managera, ESG Officer a činností vnitřního auditu. Všechny tyto složky řídicího a kontrolního systému dbají v rámci své činnosti naplňování cílů v oblasti udržitelnosti.

- Sledované indikátory
- Počet odsouzení a pokut (zaměstnanci a správci)
- % proškolených zaměstnanců a správců v protikorupční politice REICO
- Počet stížností veřejným dozorovým orgánům na porušení právních povinností REICO a udělených sankcí
- Výše odvedených daní z příjmů dle jednotlivých států
- Opatření

Řídící a kontrolní systém REICO a související vnitřní předpisy

Kontroly vnitřního auditu postihují i korupční rizika

Whistleblowing mechanismus zajišťující ochranu a anonymitu stěžovatelů

REICO se nezapojuje do politických procesů

Daňová politika s ohledem na místo zdanění

Popis hlavních negativních dopadů na udržitelnost, sledovaných indikátorů a přijatých a plánovaných opatření souvisejících s investicemi do cenných papírů (článek 4.2.(b))

V souladu s legislativními požadavky, minimálně 10 % svých prostředků fondy spravované REICO drží v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění výplaty odkupujících podílníků. Zhruba 36 % likvidních prostředků obou nemovitostních fondů je investováno do akcií, podílových listů a dluhopisů.

Vzhledem k malému objemu investovaných prostředků a úzkému portfoliu REICO aplikuje univerzální kritéria pro posouzení, zda společnosti, do kterých je investováno, mají zavedeny robustní procesy náležité péče pro identifikaci a řešení závažných negativních dopadů v oblasti lidských práv, a zda mají nastaveny cíle snižování emisí skleníkových plynů.

● Sledované indikátory (nad rámec povinných indikátorů)

Podíl investic do společností bez iniciativ snižování emisí skleníkových plynů za účelem dosažení cílů Pařížské dohody

Podíl investic do společností bez procesu náležité péče pro identifikaci, předcházení a zmírňování negativních dopadů v oblasti lidských práv

- **Opatření**

REICO má seznam zakázaných předmětů podnikání, ve kterých nesmí podnikat ani nájemci v budovách spravovaných REICO, ani protistrany, od kterých jsou nemovitosti kupovány, nebo které nemovitosti jsou prodávány. Sem patří například obchodování se zbraněmi, provoz kasin nebo nočních klubů, apod. Tento soulad je ověřován v rámci systému AML kontroly.

Stručné informace o politikách zapojení s ohledem na investice do cenných papírů (článek 4.2.(c))

REICO nemá implementovanou politiku zapojení. S ohledem na to, že podíl jednotlivých cenných papírů na celkové hodnotě fondu (NAV) a na hodnotě emitenta nebyl tento dopad vyhodnocen jako materiální.

Dodržované kodexy odpovědného chování a mezinárodně uznávané standardy pro postupy náležité péče a podávání zpráv (Článek 4.2. d)

V rámci své politiky náležité péče REICO postupuje dle Řídících principů OSN pro byznys a lidská práva, Směrnice pro nadnárodní společnosti Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) a souvisejících pokynů náležité péče OECD pro odpovědné chování.

REICO doposud nesleduje stupeň dosahovaného souladu s cíli Pařížské dohody ohledně zmírňování klimatické změny.

Proces a frekvence revize politiky náležité péče

Politika náležité péče bude revidována minimálně v ročním intervalu. Budou uvažována nová zjištění, poznatky nebo skutečnosti plynoucí například ze systému whistleblowing či zásadních změn legislativy. Politika náležité péče bude aplikována v průběhu akvizičního procesu a v průběhu správy majetku nemovitostních fondů.

Dodatek – Změny

Verze	Typ revize	Změny	Datum verze
1	První verze	První verze zveřejněna	16. 12. 2021
2	Roční revize	Tato politika byla přezkoumána s následujícími úpravami: • Aktualizace hodnoty spravovaného majetku • Aktualizace názvu fondů • Aktualizace hodnoty spravovaných aktiv • Aktualizace rozložení podílů spravovaných nájemních prostor	19. 12. 2022
3	Roční revize	• Perioda revize sladěna s vydáním reportu Hlavních nepříznivých dopadů • Aktualizace ročních hodnot • Upřesnění sledovaného indikátoru pro bezpečnost a zdraví při práci • Aktualizace textu v kap. Hodnoty, cíle a obchodní strategie a kap. Aktivita, produkty a investice	18. 06. 2024