

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 REICO investiční společnost Erste Asset Management, a.s., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 27567117 (dále jen „**REICO**“), vypracovala tuto politiku **za účelem informování veřejnosti a svých klientů o tom, jak začleňuje do svých procesů investičního rozhodování rizika týkající se udržitelnosti v oblasti environmentální, společenské a řízení společnosti.**

REICO je 100% dceřiná společnost Erste Asset Management GmbH, která je součástí rakouské finanční skupiny Erste Group AG se sídlem ve Vídni.

Více než 18 let patří REICO mezi přední poskytovatele služeb v oblasti investování do nemovitostí a správy majetku v investičních fondech. Aktuálně spravuje aktiva v ČR a zemích střední Evropy v hodnotě přes 39 miliard korun. Mezi její klienty patří jak drobní, tak i významní institucionální investoři. Patří mezi ně např. pojišťovny, podílové fondy, nadace, charity a municipality. Hlavními produkty společnosti jsou REICO NEMOVITOSTNÍ, největší a nejstarší český nemovitostní podílový fond a REICO LONG LEASE, otevřený podílový fond zaměřený na investice převážně do logistických, průmyslových, maloobchodních, kancelářských a ostatních komerčních nemovitostí zejména v regionu střední Evropy.

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 rizik, což znamená „environmental, social and governance“, tedy rizika environmentální, sociální a spojená s řízením a správou.

Jelikož výzvy především 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 upravit finanční systém tak, aby alokace kapitálu v ekonomice zohledňovala a podporovala udržitelné fungování hospodářství. Nezačleněním těchto rizik při alokaci kapitálu a/nebo různé ekonomické činnosti mohou vznikat nechtěné negativní externality. Za tímto účelem je nutné, aby se udržitelné investování a správa majetku staly 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 • zmírňování změny klimatu; • přizpůsobování se změně klimatu; • udržitelné využívání a ochrana vodních a mořských zdrojů; • přechod na oběhové hospodářství; • prevence a omezování znečištění; • ochrana a obnova biologické rozmanitosti a ekosystémů.
--------------------------	--

„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 životní prostředí, společnost a v krajním případě i na hodnotu investice.
„faktory udržitelnosti“	se rozumí environmentální, sociální a zaměstnanecké otázky, dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství
„zásadou významně nepoškozovat“	se rozumí provádění investic do hospodářských činností, které významně nepoškozují žádný z environmentálních cílů, např. by hospodářská činnost vedla ke značným emisím skleníkových plynů; informace související se zásadou významně nepoškozovat jsou pravidelně uveřejňovány

2. Rizika týkajících se udržitelnosti

Investiční strategie investičních fondů obhospodařovaných REICO jsou zaměřeny primárně do různých forem investic spojených s nemovitostmi. REICO vnímá rizika týkající se udržitelnosti jako součást obecných a zavedených kategorií rizik (jako jsou tržní nebo operační riziko), REICO je proto začleňuje do stávajících kategorií a řídí v souladu s postupy zavedenými vnitřními předpisy.

S investicemi fondů obhospodařovaných REICO jsou spojena následující rizika, která mohou mít vliv na faktory udržitelnosti.

2.1. Environmentální rizika

Tranziční rizika související s veřejnými cíli zmírnění klimatické změny

Investice do nemovitostí spravovaných REICO se týkají primárně budov. 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.

Za tímto účelem REICO sleduje stávající a očekávané požadavky 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.

Z výběru pro investice se REICO snaží vylučovat investice do nemovitostí přímo určených k těžbě, skladování, transportu nebo výrobě fosilních paliv.

Riziko živelních škod na nemovitostech

Nemovitosti mohou být ohroženy živelními škodami, typicky poškozením při povodni, požáru nebo vichřici. Toto riziko REICO snižuje výběrem nemovitostí v lokalitách, kde je toto riziko nižší (např. budovy, které nejsou v záplavových oblastech), a také prostřednictvím uzavírání pojistných smluv s odpovídajícím pojistným krytím. Rizika živelních škod na nemovitostech úzce souvisí s fyzickými riziky spojenými s klimatickou změnou. REICO v souladu se svou politikou náležité péče provádí analýzu fyzických rizik. Některá rizika, jako zvyšující se hladina moří nebo rozsáhlé lesní požáry, nejsou v prostředí České republiky a okolních států, na které se REICO zaměřuje, bezprostředně relevantní.

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 REICO 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. REICO za tímto účelem má vypracovanou politiku náležité péče dle obou zmiňovaných Nařízení. Na základě těchto politik budou nadále posuzovány příležitosti uvedení případných zelených produktů.

Riziko stavebních vad a ekologické zátěže

REICO přímo ani nepřímo nerealizuje nebo neinvestuje do výstavby nových budov nebo developerských projektů. Tím je vyloučeno riziko týkající se zásahů do biodiverzity a ochrany ekosystémů, které je spojeno s konstrukcí budov a změnami využití území. 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 REICO při nabývání nemovitostí snižuje řádným provedením due diligence prověrek v oblasti stavební a případné ekologické zátěže a faktorů udržitelnosti.

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 nebo bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Jako sociální riziko REICO zařazuje zejména bezpečnost spravovaných nemovitostí v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce pro uživatele nebo pracovníky správců. REICO tato rizika minimalizuje zavedením a užíváním politiky náležité péče a široce aplikuje systém *whistleblowing*.

Riziko Covid-19

Riziko nepředvídaných pandemií se projevilo v roce 2020 a může mít významný dopad na nemovitostní investice, ať už v podobě snížení hodnoty nemovitostí nebo výpadků plánovaných příjmů z nájemného. Do budoucna lze toto riziko částečně snižovat vhodným výběrem nájemců a nastavení smluvních podmínek.

2.3. Rizika v oblasti správy a řízení

Rizika spojená s nabytím zahraniční nemovitosti

Toto riziko může mít původ v politické, ekonomické nebo právní nestabilitě dané země. Toto riziko REICO snižuje tím, že investuje do nemovitostí pouze v rámci států Evropské unie, kde jsou chráněna pravidla právního státu Evropskou unií a soudní ochranou. Konkrétně jsou v jednotlivých státech zahraniční investice chráněny např. tím, že v nich existuje evidence nemovitostí, do níž se zapisují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Vedle toho je vždy ve statutu příslušného investičního fondu uveden maximální limit pro investice do zahraničních nemovitostí. Investice do nemovitostí mimo území Evropské unie REICO neuvažuje.

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 nemovitostí, chybnému ocenění apod. REICO 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 nemovitostí, spory související s nemovitostmi 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.

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 řídicího orgánu REICO podléhají schválení České národní banky, která posuzuje jejich důvěryhodnost a odbornost. Vedle toho řídí REICO 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 REICO, kteří musí splňovat podmínky důvěryhodnosti a odbornosti. Operativní správa nemovitostí je prováděna property managery a facility managery a jejich činnost je kontrolována a vyhodnocována pracovníky REICO.

Rizika spojená s praním špinavých peněz

REICO dodržuje obecně závazné právní předpisy i doporučení mezinárodních organizací v oblasti zamezování legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Tato problematika je detailně řešena legislativou Evropské unie a je předepsaným způsobem zohledněna ve vnitřních procesech. REICO má v rámci administrace investičních fondů nastaveny procesy identifikace a kontrol klientů, aby zamezovala praní špinavých peněz.

3. Začleňování rizik týkajících se udržitelnosti

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

- V rámci investičního procesu, který se řídí souborem vnitřních předpisů, zohledňuje REICO hlavní nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti. Rizika týkající se udržitelnosti jsou zvažována ve všech fázích investičního procesu, od formulování investiční strategie, monitoring investičních příležitostí, schvalování konkrétních investic fondového kapitálu, dále přes způsob správy nemovitostních aktiv (za využití CAPEX, OPEX a MAREX rozpočtů) až po rozhodování o prodeji konkrétních nemovitostí. V průběhu akvizičního procesu také probíhá prověrka zohledňující faktory udržitelnosti (zejména ekologickou zátěž nemovitostí, fyzická rizika), až po průběžnou správu tohoto majetku (tedy sledování faktorů udržitelnosti).
- V oblasti nemovitostí REICO upřednostňuje investice zejména do budov, které:
 - disponují energetickým štítkem minimálně ve stupni [C];
 - neslouží k těžbě, skladování, transportu nebo výrobě fosilních paliv
 - budou předmětem technických úprav, které zlepší jejich energetické hodnocení;
 - jsou nositelem environmentální certifikace nebo mají potenciál ji obdržet;
 - neobsahují nebezpečné nebo toxické materiály;
 - umožňují provoz, který minimalizuje rizika týkající se udržitelnosti;
 - jsou umístěny v lokalitě snižující riziko živelních škod a případně jsou vyhodnocována fyzická rizika.
 - jsou umístěny v lokalitách s vyřešenou ochranou před negativními živelnými vlivy;
 - jsou uzpůsobeny k možnosti získávat energie z obnovitelných zdrojů;
 - umožňují plnohodnotnou kontrolu nad nakládáním se vstupy (mimo jiné energie, voda, teplo, chlad, apod.);
 - mají soulad svého legislativně deklarovaného a reálného užívání;
 (Poznámka: veškeré výše uvedené podmínky musí být v souladu s místní legislativou a regulacemi. V opačném případě se k nim nepřihlíží (např. památková ochrana apod.).)
- 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 REICO, tedy osobami důvěryhodnými a odborně způsobilými a při dodržování vnitřních předpisů (zejména zásadami výkonu hlasovacích práv).
- V rámci akvizičního procesu nákupu nemovitosti REICO prověřuje soulad s očekávanými environmentálními legislativními požadavky a případně vyhodnocuje nákladnost jeho zajištění.
- V rámci své strategie řízení rizik zohledňuje REICO 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.
- REICO zaměstnává pracovníka dedikovaného oblasti udržitelného investování, do jehož náplně práce na jedné straně patří monitoring portfolia z pohledu udržitelnosti a na straně druhé monitoring vývoje legislativy a její zavádění do vnitřních předpisů a procesů REICO.
- Při výběru dodavatelů, zejména facility a property manažerů spravujících nemovitosti v majetku fondů, dbá REICO na to, aby při své činnosti rovněž brali v potaz faktory udržitelnosti (např. aby dodržovali protikorupční opatření, dbali na bezpečnost budov, apod.)
- Nemovitostní fondy musí držet určitou část majetku v likvidních věcech, především proto, aby bylo REICO schopno průběžně odkupovat podílové listy. Takové věci tvoří např. peněžní prostředky a některé cenné papíry. Jejich podíl na celkové hodnotě spravovaného majetku je menšinový. Proto správa těchto aktiv je hodnocena jako méně riziková, nicméně REICO zohledňuje kritéria dle své politiky náležité péče.
- REICO spolupracuje s dalšími subjekty ze skupiny Erste Group AG, především Českou spořitelnou a.s. jako nejvýznamnějším distributorem investičních produktů REICO. Faktory

udržitelnosti jsou zohledňovány i v rámci této spolupráce, např. ve formě zjišťování cílů a potřeb investorů (v investičním dotazníku) nebo při tvorbě produktů (určení cílového trhu).

- Zveřejňuje prohlášení o nepříznivých dopadech na faktory udržitelnosti včetně prohlášení o politikách náležité péče ve vztahu k těmto dopadům.

4. Závěr

Oblast udržitelnosti prochází dynamickým vývojem, který s sebou přináší také řadu nejasností, z nichž lze zmínit vztah jednotlivých právních předpisů z hlediska přednosti jejich aplikace, absenci podkladových informací (např. o objemu emisí skleníkových plyn) pro účely řádného informování podle Nařízení.

REICO monitoruje legislativní vývoj v oblasti udržitelností v odvětví finančních služeb a bude dokumenty zpřístupňované investorům i vnitřní předpisy a postupy upravovat v souladu s přijímanou legislativou.

Tato politika je zpracována ke dni 10. 3. 2021 a byla aktualizována ke dni 2. 3. 2022.