

ESG informace podle článku 10 SFDR

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

Účinnost ke dni: 1/10/2023

1 SHRUTÍ

1. Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868, se sídlem Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1 („**Společnost**“) jako účastník finančního trhu ve smyslu čl. 2 odst. 1 písm. e) nařízení (EU) 2019/2088 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb („**SFDR**“) prostřednictvím tohoto informačního přehledu zveřejňuje informace týkající se obhospodařovaného fondu **ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.**, IČO: 080 31 444, se sídlem náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5 („**Fond**“), který je finančním produktem prosazujícím environmentální nebo sociální vlastnosti.
2. Investoři zpravidla při rozhodování, do jakého finančního produktu budou investovat, zohledňují více faktorů. Kromě těch základních, kterými jsou potenciální výnos, riziko ztráty a doporučený investiční horizont, investoři stále častěji zohledňují i environmentální a sociální hlediska investice a snaží se podpořit firmy a projekty, které přistupují zodpovědně k životnímu prostředí, dodržují lidská práva a pracovní standardy a dělají maximum pro spokojenost svých zákazníků a zaměstnanců. V této souvislosti se proto stále častěji hovoří o udržitelných nebo též ESG investicích. V rámci zkratky ESG jsou zastoupeny tři faktory: (i) písmeno E představuje environmentální kritéria sledující dopady investice na životního prostředí (jako je např. boj proti změně klimatu, ochrana přírodních zdrojů, snižování produkce odpadů, nebo ochrana přírodních stanovišť a biologické rozmanitosti), (ii) písmeno S představuje sociální kritéria sledující dopady investice na společnost (jako je např. podpora rovných příležitostí, ochrana lidských práv, podpora sociální soudržnosti a integrace, zlepšování podmínek zaměstnanců, investice do lidského kapitálu nebo hospodářsky či sociálně znevýhodněných komunit) a (iii) písmeno G, pak představuje řádnou správu a řízení (governance) společností, do kterých je investováno.
3. Rostoucí zájem investorů o udržitelné projekty vedl na evropské úrovni k přijetí SFDR. Cílem SFDR je zajistit investorům transparentní informace o tom, zda určitý finanční produkt skutečně sleduje cíle v oblasti udržitelnosti. SFDR rozlišuje tři typy finančních produktů: (i) finanční produkty, které jsou přímo zaměřené na cíle udržitelnosti (jedná se o finanční produkty dle článku 9 SFDR nebo též „dark green“ produkty), (ii) finanční produkty, které sice podporují udržitelnost, ale mohou sledovat i jiné cíle (jedná se o finanční produkty dle článku 8 SFDR nebo též „light green“ produkty) a (iii) finanční produkty, které se udržitelnosti nevěnují vůbec.
4. Fond je na základě rozhodnutí Společnosti jako jeho obhospodařovatele od 1. 10. 2023 finančním produktem podle článku 8 SFDR čili light green produktem. To znamená, že Fond při své investiční činnosti prosazuje stanovené environmentální a sociální vlastnosti, jeho hlavním cílem však nejsou udržitelné investice. SFDR sice umožňuje, aby i fondy podle článku 8 SFDR prováděly udržitelné investice (udržitelné investice však v tomto případě tvoří jen část investičního portfolia), Fond však v současné době žádné udržitelné investice neprovádí.
5. Fond v souladu se svojí investiční strategií investuje více než 49 % svých aktiv do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Fond se zaměřuje na kvalitní výrobní a logistické nemovitosti, které spravuje a rozvíjí s cílem udržitelného zvyšování jejich výnosu. Plnění stanovených environmentálních a sociálních vlastností je sledováno prostřednictvím stanovení kvalitativní a kvantitativních ESG ukazatelů pro každou environmentální a sociální oblast, jejichž plnění Fond zohledňuje v rámci analýzy každé nové investice a průběžně dohlíží na jejich dodržování v rámci celého investičního portfolia.
6. Jako referenční hodnota pro dosažení ekologických a/nebo sociálních cílů není použit žádný index.
7. V investiční strategii Fondu nejsou zohledňovány nejvýznamnější nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti (Principle Adverse Impacts nebo též PAI).

2 BEZ CÍLE UDRŽITELNÝCH INVESTIC

1. Tento finanční produkt prosazuje environmentální i sociální vlastnosti, nesleduje však cíl udržitelných investic.
2. Fond uplatňuje široký výklad udržitelnosti. Environmentální i sociální charakteristiky jsou podporovány uplatňováním vlastního přístupu Fondu stanoveného v ESG strategii Fondu, která je dostupná na www.winstor.cz („**ESG Strategie**“) a kterou Společnost v procesu investičního rozhodování prováděného na účet Fondu dodržuje.

3 ENVIRONMENTÁLNÍ NEBO SOCIÁLNÍ VLASTNOSTI PRODUKTU

1. Na úrovni Fondu sleduje Společnost prostřednictvím vlastního přístupu k udržitelnosti vymezeného v ESG Strategii cíl dosáhnout zlepšení v následujících klíčových environmentálních a sociálních aspektech a rovněž aspektech, které se týkají oblasti řízení a řádné správy:

Environmentální vlastnosti:

- a. Snižování energetické náročnosti, zvyšování účinnosti využívání zdrojů energie, využívání energie z obnovitelných zdrojů;
- b. Snižování emisí skleníkových plynů;
- c. Snižování produkce odpadů a podpora oběhového hospodářství; a
- d. Podpora biodiverzity.

Sociální vlastnosti:

- a. Zdraví, bezpečnost a wellbeing zaměstnanců a nájemců; a
- b. Podpora místních komunit.

Fond se rovněž zaměřuje na uplatňování politik řádné správy a řízení, a to i ve vztahu k jeho dodavatelům.

2. Podrobněji jsou prosazované environmentální a sociální vlastnosti včetně sledovaných kvantitativních a kvalitativních ukazatelů („**ESG ukazatele**“) a související metodiky popsány v ESG Strategii.
3. V investiční strategii Fondu nejsou zohledňovány nejvýznamnější nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti (Principle Adverse Impacts nebo též PAI).

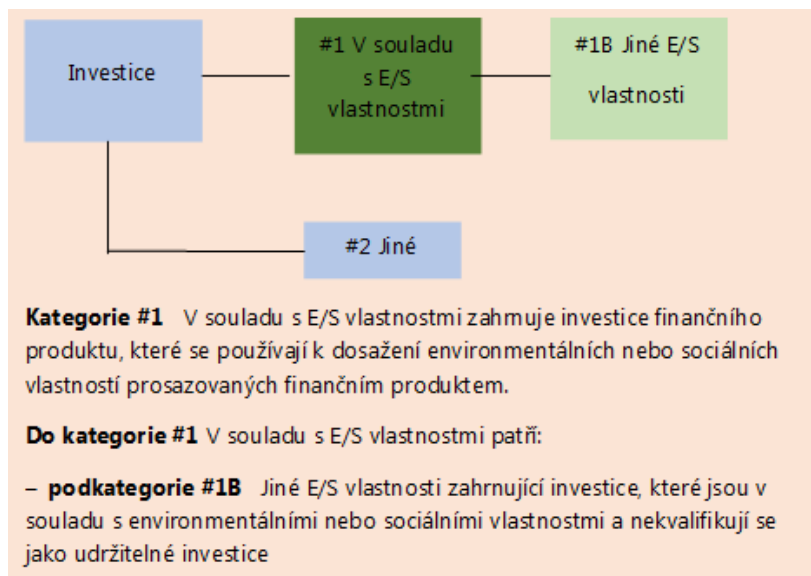
4 INVESTIČNÍ STRATEGIE

1. Investiční strategie představuje vodítko pro investiční rozhodnutí na základě faktorů, jako jsou investiční cíle a tolerance rizik.
2. Záměrem Fondu je setrvalé zhodnocení vložených prostředků investorů prostřednictvím přímých investic do nemovitostí, nepřímých investic do nemovitostí prostřednictvím účastí v nemovitostních společnostech a poskytování úvěrů nemovitostním společnostem. Fond v souladu se svou investiční strategií investuje do nemovitostí a nemovitostních společností nejméně 49 % svého majetku. Fond tak umožňuje investorům participovat na vývoji nemovitostního trhu a výnosech (především v podobě příjmu z nájmu) z nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostních společností, ve kterých má Fond účast.

3. Fond se však fakticky zaměřuje na investice do kvalitních výrobních a logistických nemovitostí se stabilním výnosem a doplňuje je o novou vlastní výstavbu pro zvýšení celkového výnosu. Vlastněné nemovitosti stabilně spravuje a rozvíjí s cílem udržitelně zvyšovat jejich výnos.
4. Vzhledem k tomu, že Fond je produktem dle čl. 8 SFDR provádí v případě každé investice rovněž analýzu souladu s ESG Strategii. Fond tedy posuzuje potenciální rizika týkající se udržitelnosti, která jsou s investicí spojena, a zjišťuje, zda je investice v souladu s ESG ukazateli, které fond k prosazování jednotlivých environmentálních a sociálních vlastností určil. Investici lze realizovat pouze v případě, že bude v souladu s ESG Strategii, resp., že nepovede k porušení stanovených ESG ukazatelů. ESG analýza je prováděna interně na úrovni útvaru pro obhospodařování, který úzce spolupracuje s ESG Officerem, útvarem řízení rizika a (je-li to relevantní) s externími poradci. Fond nemá stanovená vylučovací kritéria pro protistrany (tzv. black list). Fond však rizika týkající se udržitelnosti spojená s protistranami transakce posuzuje na individuální bázi v rámci ESG analýzy každé transakce.
5. V rámci sběru dat, která se vztahují k udržitelnosti, se pro účely vlastní analýzy využívají i data protistran a jiných externích poskytovatelů. Externí data mohou být mimo jiné nekompletní, nepřesná nebo nemusí být dočasně k dispozici. Proto nelze vyloučit riziko, že investice nemusí z pohledu plnění ESG ukazatelů správně vyhodnocena.

5 PODÍL INVESTIC

Fond nemá stanovenou horní ani dolní hranici pro investice prosazující environmentální nebo sociální vlastnosti.



6 MONITOROVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ

1. Fond zajišťuje prosazování stanovených ESG ukazatelů tím, že ve vztahu ke každému ESG ukazateli sleduje plnění stanovených ukazatelů. Sledované ukazatele mohou být přesně měřitelné (může se např. jednat o závazek Fondu udržovat minimální procento budov v majetku fondu se stanovenou certifikací udržitelnosti, minimální počet nově vysazených stromů na m2 nové výstavby, minimální procento recyklovaného odpadu z výstavby budov), nebo mohou mít pouze kvalitativní povahu (může se jednat např. o závazek Fondu ke spolupráci s organizacemi na podporu biodiverzity a k podpoře těchto organizací, závazek Fondu k podpoře lokálních neziskových organizací zaměřujících se na environmentální a sociální oblasti). Plnění relevantních ukazatelů je jednak sledováno (i) v okamžiku, kdy probíhá analýza transakce, která má být provedena na účet Fondu a (ii) průběžně v rámci následného monitoringu.
2. Útvar administrace Fondu ve spolupráci s ESG officerem a útvarem řízení rizik připravuje pravidelnou pololetní zprávu o plnění sledovaných ESG ukazatelů (zpráva je tedy zpracovávána k 31.3. a 30.9.). Pololetní zprávu projednává představenstvo společnosti, které případně přijme adekvátní opatření k zajištění plnění ESG ukazatelů.
3. Za stanovení ESG strategie a její plnění je primárně odpovědné představenstvo Společnosti. Fond má rovněž zřízenou funkci ESG Officer, což je pracovník, který na odpovídá za sledování dodržování plnění stanovených ESG ukazatelů a poskytuje podporu ostatním útvarům v oblasti udržitelnosti.
4. Fond může k monitoringu environmentálních a sociálních vlastností využívat i externí dodavatele (zejména v oblasti měření emisí skleníkových plynů).

7 METODOLOGIE

1. Pro environmentální nebo sociální vlastnosti se používají ukazatele udržitelnosti, zohledňující specifika jednotlivých prosazovaných vlastností.
2. U environmentálních vlastností je sledován zejména:
 - a. Podíl budov s certifikací BREEAM;
 - b. Podíl umístěných fotovoltaických panelů na střeších budov;
 - c. Podíl spotřeby elektřiny vyrobené z fosilních paliv ve všech budovách v portfoliu Fondu;
 - d. Množství vypuštěných přímých emisí skleníkových plynů CO₂;
 - e. Množství nově vysazených stromů;
 - f. Podíl projektů v chráněných oblastech či s ohroženými druhy živočichů; a
 - g. Podíl recyklovaných odpadů z výstavby budov.
3. U sociálních vlastností jsou sledovány zejména:
 - a. Výsledky schůzek s nájemci budov;
 - b. Výsledky průzkumu spokojenosti nájemců; a
 - c. Výsledky průzkumu spokojenosti zaměstnanců.
4. V oblasti řádné správy a řízení se Fond zaměřuje na tyto ESG Faktory:
 - a. Zajištění transparentního a řádného řízení v oblasti ESG;
 - b. Školení zaměstnanců a dodavatelů v oblasti ESG;

- c. Vytvoření a dodržování etického kodexu pro zaměstnance Fondu;
 - d. Podpora po Vytvoření a dodržování etického kodexu pro dodavatele;
 - e. Podpora politiky rozmanitosti;
5. Podrobné informace o všech používaných ukazatelích udržitelnosti obsahuje příloha č. 1 ESG Strategie.

8 ZDROJE ÚDAJŮ A JEJICH ZPRACOVÁNÍ

Základem pro vyhodnocení investiční příležitosti z hlediska ESG, jsou informace získané v průběhu přípravy a realizace investice, a to především vlastním zkoumáním od smluvních stran a třetích osob nebo z veřejných zdrojů. U každé investice se provádí analýza souladu s ESG Strategií. Vyhodnocují se rizika týkající se udržitelnosti, která mohou být s transakcí spojena a zjišťuje se, zda realizace investice povede k naplňování stanovených ESG ukazatelů, jak jsou vymezena v příloze č. 1 ESG Strategie.

Fond může při absenci zdrojových dat vycházet i z jejich odhadu. Vzhledem k tomu, že Fond sleduje environmentální a sociální vlastnosti nově, není aktuálně možné určit podíl zdrojových dat, které budou určovány prostřednictvím odhadu.

9 OMEZENÍ METODOLOGIÍ A ÚDAJŮ

Kvalita údajů pro vyhodnocení investic a následné monitorování je omezena postupným zaváděním standardů do vykazování. S postupným zaváděním vyšších standardů do vykazování dat a rozšiřováním okruhu osob, jež podléhají povinnosti zpracovávat a zveřejňovat ESG data, dojde k postupnému zvýšení úrovně monitoringu investic. Fond očekává zlepšení dostupnosti a kvality zdrojových dat zejména v souvislosti s implementací směrnice (EU) 2022/2464 o podávání zpráv podniků o udržitelnosti. Nedostatky v kvalitě dat mohou být způsobeny lidskou chybou, při předávání nebo zpracovávání údajů.

10 NÁLEŽITÁ PÉČE

Fond při identifikaci vhodné investice a její realizaci s náležitou péčí zjišťuje, zda investice je v souladu s prosazovanými environmentálními a sociálními vlastnostmi. Plnění environmentálních a sociálních vlastností je vyhodnocováno dvakrát ročně.

11 POLITIKY ZAPOJENÍ

1. Zapojení je proces zaměřený na ovlivnění chování společnosti, do které je investováno. Účelem je přimět danou společnost, aby zlepšila svůj přístup k environmentálním a sociálním otázkám.
2. Politiky zapojení nejsou přímo součástí environmentální, resp. sociální investiční strategie Fondu. Fond však působí na nemovitosti a další společnosti, ve kterých má majetkový podíl tak, aby tyto společnosti ve svých rozhodnutích reflektovaly stanovené ESG ukazatele a Fond tak byl schopen naplňovat svou ESG Strategii.
3. Fond společnosti, ve kterých má majetkovou účast, ovlivňuje prostřednictvím výkonu svých hlasovacích práv. Hlasovací práva jsou vykonávána v souladu s investiční strategií Fondu, která zahrnuje i strategii v oblasti udržitelnosti. Politika výkonu hlasovacích práv Společnosti, která hlasovací práva na účet Fondu vykonává je dostupná [zde](#).
4. Fond dále bude rovněž aktivní dialog, týkající se udržitelnosti se všemi nemovitostními (a případně i jinými) společnostmi, na kterých bude Fond nabývat účast. To Fondu umožní tyto společnosti upozornit na nedostatky v environmentální a sociální oblasti, případně v oblasti řádné správy a řízení a nalézt společné řešení pro zlepšení. V případě, že by určitá společnost nebyla k dialogu ochotna, může to být důvodem pro ukončení investice.

12 URČENÁ REFERENČNÍ HODNOTA

Prozatím není určen referenční index pro oblast ESG, pro zjištění toho, zda je tento produkt v souladu s environmentálními a sociálními vlastnostmi, které prosazuje.