

ESG strategie investičního fondu

ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.

Účinnost ke dni: 01/10/2023, v aktuálním znění ze dne 01/04/2026.

1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ A KATEGORIZACE FONDU

1. Tato ESG strategie investičního fondu ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s., IČO: 080 31 444, se sídlem náměstí 14. října 642/17, Smíchov, 150 00 Praha 5 („**Fond**“ a „**strategie**“) byla schválena představenstvem Společnosti a v souladu s příslušnými ustanoveními - nařízení o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (dále jen „**SFDR**“) a regulačních technických normách (dále jen „**RTS**“) - popisuje způsob, jakým jsou na úrovni Fondu prosazovány environmentální a sociální vlastnosti.
2. Tato strategie byla představenstvem přijata po dohodě s vlastníky zakladatelských akcií Fondu a členy Dozorčí rady Fondu.
3. Pojmy, které nejsou v této strategii definovány mají stejný význam jako je uveden v Politice řízení rizik udržitelnosti Společnosti.
4. S ohledem na sledovaná ESG kritéria, která budou na úrovni Fondu sledována **bude Fond spadat do kategorie ESG fondů dle čl. 8 SFDR, který podporuje prosazování environmentálních a sociálních vlastností, ale (i) nesleduje kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti stanovené v TR a (ii) neprovádí udržitelné investice.**

2 ESG FAKTORY, KTERÉ FOND PROSAZUJE A SLEDOVANÁ ESG KRITÉRIA

1. Fond bude prosazovat následující ESG Faktory v oblasti environmentální, sociální a v oblasti řádné správy a řízení.
2. V environmentální oblasti se Fond zaměřuje na tyto ESG Faktory:
 - a. Snižování energetické náročnosti, zvyšování účinnosti využívání zdrojů energie, využívání energie z obnovitelných zdrojů;
 - b. Snižování emisí skleníkových plynů;
 - c. Podpora biodiverzity; a
 - d. Snižování produkce odpadů a podpora oběhového hospodářství.
2. V sociální oblasti se Fond zaměřuje na tyto ESG Faktory:
 - a. Zdraví, bezpečnost a wellbeing zaměstnanců a nájemců; a
 - b. Podpora místních komunit.
3. V oblasti řádné správy a řízení se Fond zaměřuje na tyto ESG Faktory:
 - a. Řízení;
 - b. Etika;
 - c. Dodavatelé.
4. Podrobněji jsou prosazované ESG Faktory včetně kvalitativních a kvantitativních kritérií a metodiky pro hodnocení těchto kritérií stanovena v příloze č. 1 této strategie.
5. Fond nebude sledovat hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti (PAI) uvedené v příloze č. 1 RTS a to kvůli kombinaci technických, finančních a personálních faktorů. Současně Fond pravidelně přehodnocuje svůj úmysl tyto dopady zohledňovat. Tento finanční produkt prosazuje environmentální i sociální vlastnosti, nesleduje však cíl udržitelných investic.

3 POSTUPY PRO PRAVIDELNOU KONTROLU PLNĚNÍ STANOVENÝCH ESG KRITÉRIÍ

1. Za účelem kontroly dodržování plnění stanovených ESG kritérií útvar administrace ve spolupráci s ESG Officerem a útvarem řízení rizik připraví a předá představenstvu zprávu o plnění jednotlivých ESG kritérií za uplynulé sledované pololetí (zpráva je tedy zpracovávána k 31.3. a 30.9.), a to nejpozději do 20. (dvacátého dne) následujícího po uplynutí příslušného sledovaného pololetí. Součástí této zprávy bude alespoň:
 - a. popis plnění jednotlivých ESG kritérií uvedených v příloze č. 1 této strategie za příslušné sledované pololetí včetně jejich porovnání oproti předcházejícímu sledovanému pololetí, pokud je takové porovnání relevantní;
 - b. zhodnocení, zda Fond bude schopen pro daný rok splnit stanovená ESG kritéria a v případě, že by tomu tak nebylo i návrh opatření k nápravě; a
 - c. zhodnocení, zda jsou dodržována opatření pro řízení rizik týkajících se udržitelnosti včetně reputačního rizika.
2. Pololetní zpráva o plnění ESG kritérií bude předložena k projednání představenstvu Společnosti. Představenstvo případně přijme vhodná opatření k zajištění plnění stanovených ESG kritérií. Projednání pololetní zprávy včetně rozhodnutí o přijetí vhodných opatření musí být součástí zápisu ze zasedání představenstva Společnosti.
3. Útvar administrace ve spolupráci s ESG Officerem dále zajišťuje na základě údajů obsažených v pravidelných pololetních zprávách přípravu pravidelných zpráv o plnění ESG kritérií dle čl. 11 SFDR a přílohy č. IV RTS. Pololetní a pravidelnou zprávu schvaluje představenstvo Společnosti.
4. Všichni zaměstnanci Fondu jsou povinni poskytnout útvaru administrace a ESG Officerovi nezbytnou součinnost pro přípravu pravidelných zpráv.
5. Pololetní a pravidelné zprávy jsou předkládány na vědomí útvaru compliance, řízení rizik a interního auditu.

4 INFORMACE A RIZIKA TÝKAJÍCÍ SE UDRŽITELNOSTI

1. Hlavní rizika, kterým může být Fond vystaven včetně opatření přijatých k jejich řízení jsou popsána v příloze č. 2 této strategie.

PŘÍLOHA Č. 1 – INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE UDRŽITELNOSTI

ESG FAKTORY, SLEDOVANÁ KRITÉRIA a METODIKA PRO JEJICH HODNOCENÍ

Environmentální oblast		
ESG Faktor	Sledované ukazatele	
	Popis ukazatele	Metodika
Snižování energetické náročnosti	Minimální % podíl nových budov s certifikací BREEAM, jejichž výstavbu bude Fond realizovat nebo je bude jinak nabývat do svého majetku. Standardy BREEAM jsou vydávány výzkumnou organizací Building Research Establishment (BRE).	Minimálně 80 % nových budov nabývaných za kalendářní rok musí mít Certifikaci BREEAM. Stavba musí mít příslušný certifikát vydaný subjektem, který je oprávněn certifikaci BREEAM udělovat, a to (i) k okamžiku kdy je stavba nabývána do majetku Fondu (pokud Fond nabývá do svého majetku již existující stavbu); (ii) nejpozději do 12 měsíců (pokud Fond realizuje výstavbu budovy nebo v případě koupě nemovitosti od třetího subjektu bez certifikace). Zároveň musí být obnovovány již získané certifikace. Minimální úroveň certifikace na úrovni Very good.
	Minimální % podíl budov s certifikací BREEAM v portfoliu Fondu	Fond se zavazuje v každém okamžiku zajistit, že minimálně 80 % budov v majetku Fondu bude mít certifikaci BREEAM. Minimální úroveň certifikace na úrovni Very good.
	Fotovoltaické panely na všech střechách umožňujících technickou realizaci	Cílem Fondu je instalace fotovoltaických panelů na všech budovách, na kterých je instalace možná, a to jak z technického, právního hlediska i ekonomického hlediska. S ohledem na technická a právní specifika možnosti instalace fotovoltaických panelů u každé budovy Fond nestanovil podrobnější metriku pro sledování tohoto ukazatele.
	Nulová spotřeba elektřiny vyrobené z fosilních paliv ve všech budovách	Fond si klade za cíl dosažení nulové spotřeby elektřiny z fosilních paliv na všech budovách do roku 2050 (100 % využívané energie bude tedy pocházet z obnovitelných zdrojů).
Snižování emisí skleníkových plynů	Limity pro emise skleníkových plynů Scope 1 (přímé emise) dle bodu č. 1 písm. e) bod i) přílohy č. III nařízení (EU) 2016/1011 – emise produkované ze zdrojů, které má Fond pod	Cílem Fondu jsou nulové emise CO ₂ do roku 2050. Fond měří tzv. přímé emise (Scope 1) na všech budovách, které má v majetku a rovněž měří emise spojené s dopravními prostředky.

	kontrolou. V poměrech Fondu se jedná především o emise generované provozem nemovitostí ve vlastnictví Fondu a o emise z mobilních zdrojů ve vlastnictví Fondu (např. automobilová flotila). Fond sleduje pouze emise CO₂. Emise jiných skleníkových plynů Fond nesleduje. Fond rovněž nesleduje emise skleníkových plynů Scope 2 (nepřímé emise z energie) a Scope 3 (další nepřímé emise).	
Podpora biodiverzity	Spolupráce s organizacemi na podporu biodiverzity a jejich podpora	Fond má za cíl dlouhodobě spolupracovat a podporovat organizace zabývající se ochranou biodiverzity. Podpora těchto organizací ze strany Fondu může spočívat zejména v poskytování finančních příspěvků na jejich činnost a spolupráci a konzultacích při realizaci nové výstavby.
	Vysázení 1 stromu za každý 500 m ² nové vybudované nájemní plochy	Výsadbu stromů Fond provádí jak v rámci BREEAM certifikace, tak i ve spolupráci s organizacemi na podporu biodiverzity. Pro účely sledování plnění tohoto ukazatele bude zahrnuta i výsadba stromů případně prováděná pro účely certifikace BREEAM. Výsadba může probíhat i mimo pozemky, které jsou ve vlastnictví nebo užívání Fondu.
	Minimální závazek v rámci projektů vytvořit plochu, kde došlo ke zlepšení biodiverzity (sázení stromů, vytvoření parků, obnova biotopů)	V rámci výstavby objektů jsou vytvářeny plochy pro udržení a zlepšení biodiverzity. Jedná se např. o vodní plochy, otevřené retence, zelené střechy. Všechny takto vytvářené projekty jsou minimálně v souladu s certifikací BREEAM. S ohledem na specifika možnosti udržení a zlepšení biodiverzity u každého projektu Fond nestanovil podrobnější metriku pro sledování tohoto ukazatele.
Snižování produkce odpadů a podpora oběhového hospodářství	Minimální % recyklace odpadů z výstavby budov	Fond dlouhodobě pracuje na snižování a recyklaci odpadů vznikajících při výstavbě budov. Minimálně 60 % odpadu z nové výstavby budov realizované Fondem bude určeno k recyklaci.

Sociální oblast		
ESG Faktor	Sledované ukazatele	
	Popis ukazatele	Metodika
Zdraví, bezpečnost a wellbeing zaměstnanců a nájemců	Pravidelné schůzky s nájemci minimálně 1x za pololetí. Předmětem pravidelných schůzek s nájemci bude zejména: zlepšení vnitřního prostředí budovy, jako např. vhodnost osvětlení, cirkulace a filtrace vzduchu, dostatečné odpočinkové prostory a spolupráce v oblasti monitorování a snižování emisí CO ₂ , ale i dalších faktorů v oblasti udržitelnosti (jako podpora biodiverzity, odpadové hospodářství).	Fond bude v pravidelných intervalech pořádat schůzky s nájemci ve všech projektech v portfoliu Fondu. Z každé schůzky bude pořízen zápis, který bude obsahovat alespoň: (a) datum konání schůzky; (b) program schůzky; (c) případné připomínky / podněty vznesené nájemci; (d) opatření, která se Fond případně zavázal přijmout v reakci na připomínky / podněty vznesené nájemci a (e) seznam zúčastněných osob. Zápisy z pravidelných schůzek s nájemci Fond eviduje.
	Pravidelný průzkum spokojenosti nájemců minimálně 1x za kalendářní rok Předmětem pravidelného průzkumu spokojenosti bude zejména: spokojenost nájemců s vnitřním prostředím na objektu	Fond bude v pravidelných intervalech provádět průzkum spokojenosti nájemců ve všech projektech v portfoliu Fondu. O každém provedeném průzkumu bude pořízen záznam, který bude obsahovat alespoň: (a) datum konání průzkumu; (b) popis předmětu průzkumu; (c) výsledky průzkumu a (d) opatření, která se Fond případně zavázal přijmout v reakci na výsledky průzkumu. Záznamy z pravidelných průzkumů spokojenosti nájemců Fond eviduje.
	Pravidelný průzkum spokojenosti zaměstnanců Fondu minimálně 1x za kalendářní rok. Předmětem pravidelného průzkumu spokojenosti zaměstnanců Fondu bude zejména: spokojenost s pracovištěm, vnitřním prostředím na pracovišti a pracovními podmínkami.	Fond bude v pravidelných intervalech provádět průzkum spokojenosti zaměstnanců Fondu. O každém provedeném průzkumu bude pořízen záznam, který bude obsahovat alespoň: (a) datum konání průzkumu; (b) popis předmětu průzkumu; (c) výsledky průzkumu a (d) opatření, která se Fond případně zavázal přijmout v reakci na výsledky průzkumu. Záznamy z pravidelných průzkumů spokojenosti zaměstnanců Fond eviduje.

	U každého projektu budou vytvořeny plochy určené k relaxaci a odpočinku zaměstnanců	Na každém projektu v majetku Fondu (vztahuje se na existující i nové projekty) budou vytvořeny přiměřené plochy sloužící k odpočinku a relaxaci. S ohledem na specifika výstavby není určen minimální podíl této plochy v jednotlivých projektech.
	90% obsazenost nabízené plochy	Dlouhodobým cílem Fondu je dosahovat co nejvyšší obsazenosti pronajímatelných ploch minimálně ve výši 90 %.
	90 % nájemců s dlouhodobými nájmy (5+ let)	Dlouhodobým cílem Fondu je uzavírání dlouhodobých nájemních smluv na dobu 5 let a více.
Podpora místních komunit	U každého nového projektu bude Fond podporovat místní neziskové organizace / místní aktivity, které se zaměřují zejména na environmentální a sociální oblasti	Fond má za cíl dlouhodobou spolupráci s lokálními neziskovými organizacemi, a to primárně v sociální oblasti a oblasti ochrany životního prostředí. Podpora těchto organizací ze strany Fondu může spočívat zejména v poskytování finančních příspěvků na jejich činnost a spolupráci a konzultacích při realizaci nové výstavby. Novým projektem je chápána nová stavba, kterou Fond získá prostřednictvím nové výstavby nebo již existující stavba, kterou Fond nabývá do svého majetku.
	Pravidelné dobrovolnické aktivity zaměstnanců Fondu zaměřené zejména na environmentální oblast, a to minimálně 2x za kalendářní rok	Dobrovolnické aktivity zaměstnanců jsou spojeny primárně s ochranou životního prostředí.

Oblast řízení a řádné správy		
ESG Faktor	Sledované ukazatele	
	Popis ukazatele	Metodika
Řízení	Fond a případně společnosti, ve kterých má Fond účast, musí zavést a dodržovat politiky řádné správy a řízení	Fond má zavedenou a dodržuje politiku řádné správy a řízení Politika platí pro celou skupinu Arete.

	Fond zřídí a udržuje pozici ESG Officer	Pozice je zřízena, osoba je odpovědná za implementaci ESG strategie a její naplnění.
	Minimální počet hodin školení pro zaměstnance v oblasti ESG	Všichni zaměstnanci Fondu budou pravidelně proškolení ve všech oblastech ESG strategie. Minimální počet hodin za kalendářní rok: 20.
	Pravidelný reporting	Fond pravidelně reportuje dodržování ESG strategie a míru splnění environmentálních a sociálních aspektů produktu v souladu s čl. 11 SFDR a čl. 50 a násl. RTS.
Etika	Fond zavede a dodržuje Etický kodex	Fond zavedl a dodržuje etický kodex. Kodex platí pro celou skupinu Arete.
	Fond zavede a udržuje Pravidla pro whistleblowing	Fond zavedl a dodržuje pravidla whistleblowingu. Pravidla platí pro celou skupinu Arete.
	Fond zajistí proškolení všech nových zaměstnanců v oblasti Etického kodexu nejpozději do 3 měsíců po nastoupení	Fond o provedených školeních zaměstnanců uchovává záznamy, které obsahují alespoň: (a) jméno zaměstnance; (b) datum konání školení a (c) stručný popis obsahu školení.
	Úspěšné vyřízení 100 % podnětů v rámci whistleblowing procesu	Fond vede o všech podnětech evidenci, která obsahuje alespoň: (a) datum přijetí podnětu, (b) obsah podnětu, (c) výsledky prošetření podnětu a (d) opatření, která byla na základě podnětu případně přijata a zhodnocení naplnění těchto opatření.
	Dosažení minimálního podílu žen a mužů ve vedení společnosti.	Fond dlouhodobě prosazuje a podporuje politiku genderové rovnosti. Obsazování pracovních pozic vychází z hlediska posouzení potřebných zkušeností, dovedností a schopností kandidáta. Při výběru také hrají hodnoty a pracovní návyky kandidátů, které musí být v souladu s naší firemní kulturou a etickým kodexem. Ve vedení společnosti bude vždy minimálně jeden muž a minimálně jedna žena.

		V uvedeném kritériu je nutné brát ohled na to, že Fond je nesamosprávným fondem, kde funkci jediného člena představenstva vykonává Investiční společnost.
	Stanovení maximálního rozdílu v odměňování žen a mužů	Odměňování ve Fondu se odvíjí od pracovních pozic a úkolů, které s pracovní pozicí souvisí (specializace, její jedinečnost, seniorita, zodpovědnosti), plněním úkolů a pracovním výkonem. Fond má zavedenou korektní a nediskriminační politiku odměňování tak, aby byl tzv. adjusted pay gap (tedy rozdíl mezi odměnou mužů a žen na stejných pracovních pozicích) roven nule.
Dodavatelé	Fond zavede a dodržuje Etický kodex pro dodavatele	Fond má zřízený a zavedený etický kodex pro dodavatele.
	Fond zajistí proškolení všech nových zaměstnanců odpovědných za oblast dodávek / nákupů nejpozději do 3 měsíců po nastoupení	Fond o provedených školeních zaměstnanců uchovává záznamy, které obsahují alespoň: (a) jméno zaměstnance; (b) datum konání školení a (c) stručný popis obsahu školení.
	90 % klíčových dodavatelů zavázaných k Etickému kodexu pro dodavatele	Fond dlouhodobě spolupracuje s dodavateli, kteří se zavázali dodržovat Etický kodex. Za klíčového dodavatele bude považován dodavatel, který zajišťuje 30 nebo více procent veškerých dodávek na výstavbě nového projektu realizovaného Fondem.

PŘÍLOHA Č. 2 – RIZIKA TÝKAJÍCÍ SE UDRŽITELNOSTI, KTERÝM MŮŽE BÝT FOND VYSTAVEN

Popis rizika	Hodnocení rizika	Opatření přijatá k eliminaci / zmírnění rizika
<i>Rizika v environmentální oblasti</i>		
Riziko zpřísnění požadavků právních předpisů na nové nemovitosti Investiční strategie Fondu je primárně zaměřena na investice do průmyslových nemovitostí, ať již je Fond drží přímo nebo nepřímo prostřednictvím nemovitostních společností včetně nové výstavby.	Vysoké	Fond sleduje vývoj stavebně-právních předpisů a navrhované legislativní změny na národní i evropské úrovni, aby zajistil, že všechny plánované projekty budou splňovat podmínky a nedojde k neočekávanému navýšování nákladů v průběhu realizace projektu.

Lze očekávat, že v budoucnu bude na evropské i národní úrovni docházet ke zpřísnování požadavků na novou výstavbu, zejména pokud jde o energetickou náročnost budov a efektivní využívání vodních zdrojů, využívání obnovitelných zdrojů, snižování emisí skleníkových plynů apod. Přestože Fond bude v případě nové výstavby dodržovat závazky uvedené v příloze č. 1 této strategie (zejména bude požadovat certifikaci BREEAM), nelze vyloučit, že na základě vývoje právních předpisů bude nutné implementovat dodatečné požadavky na stavby. Takové nové požadavky na výstavbu mohou vést u rozsáhlých projektů, jejichž výstavba trvá delší dobu k navyšování nákladů nedokončených projektů oproti původním předpokladům.		
Riziko snížení hodnoty existujících nemovitostí v majetku Fondu Přestože bude Fond uplatňovat ESG kritéria uvedené v příloze č. 1 této strategie, v jeho majetku se nacházejí a v budoucnu budou nacházet i nemovitostní projekty, které nemají certifikaci BREEAM či jinou podobnou certifikaci, mohou být energeticky náročné a v budoucnu tedy mohou ztrácet na hodnotě. Důvodem mohou být jednak zvyšující se ceny energií, kdy kupující / nájemci nemají zájem o energeticky náročné projekty, možné tendence úvěrových institucí financovat pouze udržitelné projekty, ale i zpřísnující se legislativa.	Vysoké	Fond sleduje aktuální tržní situaci a legislativní změny na národní i evropské úrovni a jejich potenciální vliv na existující portfolio svých nemovitostí tak, aby případně mohl zareagovat a přijmout vhodná opatření k nápravě, kterými mohou být zejména: (a) prodej nemovitostí, které nesplňují energetická či jiná kritéria z majetku Fondu; (b) úpravy nemovitostí tak, aby splňovaly energetická nebo jiná kritéria; nebo zavedení dodatečných kritérií na nemovitosti nově nabývané do majetku Fondu (nad rámec kritérií uvedených v příloze č. 1 této strategie).
<i>Rizika v sociální oblasti</i>		
Riziko nedostatečných nápravných opatření Fond bude zlepšovat podmínky svých nájemců, resp. jejich zaměstnanců, způsobem popsaným v příloze č. 1 této strategie. Za tímto účelem bude rovněž provádět pravidelná setkání s nájemci a průzkumy spokojenosti nájemců, nelze	Nízké	Pravidla pro vypořádání připomínek nájemců. Předávání výsledků setkání / průzkumů představenstvu Společnosti.

vyloučit, že nebude schopen dostatečným způsobem reagovat na připomínky nájemců, které budou vzneseny prostřednictvím pravidelných setkání / průzkumů spokojenosti. To může vést ke ztrátě nájemce, popř. k naplnění reputačního rizika.		
<i>Rizika v oblasti správy a řízení</i>		
Riziko nedodržování etických kodexů a dalších pravidel Nelze vyloučit, že zaměstnanci nebo dodavatelé nebudou dodržovat etické kodexy nebo pravidla pro whistleblowing, k jejichž dodržování se Fond zavázal. Dílčí porušení těchto pravidel nepředstavuje pro Fond větší riziko. Pokud by však k porušování docházelo systematicky nebo ve větším měřítku, může takové chování pro Fond představovat zejména reputační riziko.	Nízké	Pravidelná kontrola dodržování etických kodexů ze strany funkce compliance a ESG officer.
<i>Společná rizika</i>		
Reputační riziko z vlastní činnosti Fond nemusí být z různých důvodů schopen dodržet své závazky k plnění ESG kritérií v jakékoli oblasti. K takovému selhání může dojít např. v důsledku pochybení zaměstnanců Fondu, ale i v důsledku objektivních skutečností (Fond např. nemusí mít dostatek finančních prostředků k realizaci nových projektů, které budou splňovat stanovené ESG kritéria, dodavatelé odmítnou přistoupit k Etickému kodexu pro dodavatele apod.). Uvedené může vést k odlivu investorů z Fondu.	Střední	Fond snižuje toto riziko prostřednictvím pololetního a ročního reportingu představenstvu Společnosti.
Reputační riziko z činnosti třetích subjektů V oblasti udržitelnosti může být Fond ovlivněn rovněž činností třetích stran, se kterými spolupracuje – zejména v případě nájemců a dodavatelů.	Střední	Analýza třetí strany z pohledu rizik týkajících se udržitelnosti. Pravidelné sledování aktivit nájemců / dodavatelů a případné ukončení vztahu s nájemcem / dodavatelem.

Zejména v případě nájemců se může jednat o subjekty, které mohou působit v odvětvích, která nejsou udržitelná nebo jsou spojena s negativními externalitami. Spojení s těmito subjekty může pro Fond představovat reputační riziko.		
Riziko nedostatku dat V případě některých sledovaných kritérií – zejména v oblasti emisí skleníkových plynů – může být pro Fond obtížné získávat vstupní data pro sledování plnění ESG kritérií.	Střední	Fond snižuje toto riziko prostřednictvím nastavení pravidel pro reporting a spolupráce s renomovanými experty. Odpovědnou osobou bude ESG officer.

