

## Politika v oblasti udržitelnosti

### O udržitelnosti

Mezinárodní organizace včetně Evropské unie dlouhodobě usilují o zvýšení ochrany životního prostředí a přechod na bezpečné, klimaticky neutrální oběhové hospodářství, které je odolné vůči klimatickým změnám a efektivněji využívá zdroje.

Jedním z nástrojů, kterým může napomoci realizovat tyto snahy, je finanční systém. Alokace kapitálu finančního systému má být taková, aby podporovala zejména ty ekonomické činnosti, které zohledňují enviromentální, sociální otázky a jsou řádně řízeny a spravovány. Tyto tři oblasti lze shrnout do tří pojmů – enviromental, social a governance. V praxi se často spojují do zkratky ESG.

Z pohledu investora je potřeba umět rozlišit tři základní kategorie finančních produktů, které definuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (dále jen „nařízení SFDR“). Produktem je v našem případě fond.

Fond může být zaměřen na udržitelnost zcela, tzn. prosazuje enviromentální cíle. Enviromentálními cíli nařízení SFDR 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.

Tato kategorie se označuje rovněž jako dark green investice či produkty, případně se lze setkat s označením investice podle čl. 9 nařízení SFDR.

Druhou kategorií jsou tzv. light green investice nebo také investice podle článku 8 nařízení SFDR. Tyto investice vedle enviromentálních a sociálních vlastností prosazují i jiné vlastnosti – laicky řečeno nezelené.

Třetí kategorií jsou produkty, které vůbec nezohledňují jakékoliv udržitelné faktory. Lze se setkat s označením investice podle článku 6 SFDR.

### Náš přístup

Naším cílem je investovat do vysoce kvalitních budov v souladu s principy udržitelnosti, které zohledňujeme v celém životním cyklu našich projektů. Mezi klíčová témata patří vysoká energetická účinnost, volba materiálů s nízkou uhlíkovou stopou, produkce energie z obnovitelných zdrojů, hospodaření s pitnou a dešťovou vodou a zvyšování ekologické hodnoty pozemků. Při výběru lokací zohledňujeme napojení na veřejnou dopravu a v rámci našich budov podporujeme aktivní přepravu a elektromobilitu.

Naší prioritou je zajištění zdraví a bezpečnosti lidí, kteří staví naše projekty, tak i jejich budoucí obyvatelé. Spolupracujeme se zavedenými společnostmi na trhu pro zajištění nejvyšší kvality výstavby a zároveň dodržování našich etických hodnot v celém dodavatelském řetězci.

Abychom dokázali naše odhodlání, budeme certifikovat všechny naše projekty mezinárodním standardem BREEAM na úrovni Excellent nebo vyšší. Dlouhodobě usilujeme o soulad s cíli Pařížské dohody.

### **Integrace rizik udržitelnosti podle článku 3 nařízení SFDR**

Rizikem udržitelnosti se rozumí událost či stav týkající se aspektů životního prostředí, sociálních otázek nebo správy a řízení společnosti, jejíž výskyt by mohl mít nepříznivý dopad na hodnotu investice.

Mezi rizika udržitelnosti řadíme následující kategorie rizik:

- **Environmetální rizika.**

*Rizika související se zmírňováním klimatu, přizpůsobováním se změně klimatu a přechodem na nízkouhlíkové hospodářství, ochranou biologické rozmanitosti, nakládáním se zdroji, odpady a dalšími škodlivými emisemi.* Při výběru nemovitostí vylučujeme nemovitosti, které jsou určené k využití při těžbě, skladování nebo výrobě fosilních paliv. U jednotlivých nemovitostí pak postupně implementujeme opatření, která zvyšují energetickou efektivitu budov (využití obnovitelných zdrojů, nakládání s odpady, elektromobilita).

*Riziko živelných škod.* Tyto škody mohou vzniknout například působením povětrnostních vlivů, při povodni nebo v důsledku požáru. Toto riziko je zmírněno výběrem nemovitostí v lokalitách, kde je nižší pravděpodobnost vzniku v důsledku výše popsaných negativních vlivů.

*Riziko stavebních vad a ekologické zátěže.* Budovy mohou trpět stavebními vadami, ať už zjevnými nebo skrytými. S výstavbou budovy může být spojena rovněž ekologická zátěž. Tato rizika jsou eliminována provedením řádného due dilligence při akvizici nemovitosti.

*Riziko greenwashingu.* Toto riziko vzniká v případě, že produkt nesplňuje požadavky na light green nebo dark green produkty, ačkoliv je takto nabízen a propagován. Toto riziko eliminujeme tím, že u jednotlivých budov postupně zavádíme hodnocení certifikace BREEAM a informace o těchto certifikátech zveřejňujeme s příslušnými evropskými regulacemi pro oblast udržitelnosti.

- **Sociální rizika.**

Týkají se pracovních a bezpečnostních podmínek a dodržování uznávaných pracovních norem, dodržování lidských práv a bezpečnosti výroby. Tato rizika jsou omezena nastavením podrobných pravidel pro provázování jednotlivých budov.

- **Rizika v oblasti správy a řízení.**

*Rizika spojené se správou a řízením.* Souvisejí s povinnostmi orgánů společnosti a dalších pracovníků v postupování s náležitou péčí, s opatřeními pro boj proti úplatkářství apod.

*Právní riziko.* Může vzniknout například při chybném poskytování informací o udržitelnosti produktů, včetně nesprávné kategorizace produktů.

*Rizika spojená s praním špinavých peněz.* Toto riziko může vzniknout při chybném nastavení procesů. Fond jako obhospodařovatel plní povinnosti vyplývající ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, především v rámci procesu akvizice nových nemovitostí.

### *Operační rizika.*

Výše popsaná rizika chápeme jako součást stávajících kategorií rizik a řídíme je v souladu s vnitřními předpisy společnosti. V rámci investičních procesů rozvíjíme postupy pro sběr dat, jejich analýzu a identifikaci příslušných rizik.

V průběhu akvizičního procesu také probíhá prověrka zohledňující zejména ekologickou zátěž nemovitostí a další rizika. Při výběru nemovitosti se zejména zohledňuje:

- Energetický štítek nemovitosti;
- Lokalita nemovitosti;
- Vliv provozu nemovitosti na faktory udržitelnosti;
- Využití obnovitelných zdrojů.

V průběhu správy nemovitosti jsou monitorují faktory udržitelnosti. Nemovitosti jsou obhospodařovány prostřednictvím nemovitostních společností, které jsou rovněž majetkem Podfondu Trigea, a jsou spravovány správcovskými společnostmi.

Obhospodařovatel má vypracován Akční plán, kde jsou vyhodnoceny relevantní faktory udržitelnosti a jsou stanovena prioritní faktory, na které se obhospodařovatel při rozvoji nemovitosti zaměřuje. Jedná se jednak o získání dokumentů, které prokazují úroveň jednotlivých budov z hlediska udržitelnosti, tj. získání certifikací BREEM a průkazů energetické náročnosti (PENB). Přirozenou součástí našeho plánu je postupné zvyšování úrovně těchto certifikací. S tím souvisí i kroky, které v souladu s plánem, realizujeme při správě jednotlivých budov, například. instalace obnovitelných zdrojů energie, účinnější zpracování odpadů apod, snížení spotřeby vody nebo instalace nabíječek pro elektromobily.

#### **Transparentnost nepříznivých dopadů na udržitelnost na úrovni subjektu podle článku 4 nařízení SFDR**

Podle článku 4 SFDR mají finanční instituce povinnost zveřejňovat, zda zohledňují nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti, přičemž faktory udržitelnosti SFDR rozumí environmentální, sociální a zaměstnanecké otázky, dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství.

V souladu s článkem 4 odst. 1 písm. a) SFDR zohledňujeme nepříznivé dopady investičních rozhodnutí na úrovni subjektu.

#### **Transparentnost zásad odměňování s ohledem na začleňování rizik týkajících se udržitelnosti podle článku 5 nařízení SFDR**

Na webových stránkách [www.trigea.cz](http://www.trigea.cz) v sekci Ke stažení jsou k dispozici Zásady odměňování, které informují o přístupu společnosti k odměňování zaměstnanců. Cíle udržitelného financování nejsou zohledňovány ani v pevné ani v pohyblivé složce odměny.