

Politika zveřejňování informace podle článku 10 SFDR podfondu Silverline Real Estate

Název Produktu: Silverline Real Estate, podfond Silverline FUND SICAV a.s. – všechny třídy investičních akcií

Třída A ISIN: CZ0008048154;

Třída B ISIN: CZ0008048162;

Třída E ISIN: CZ0008051778

Úvod a popis

V souladu s článkem 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb (nařízení o zveřejňování informací) investice do tříd akcií Silverline podporuje environmentální nebo sociální vlastnosti, ale nemá udržitelný investiční cíl.

Silverline Real Estate (dále jen „Silverline“ nebo „Společnost“) používá široký výklad udržitelnosti. Udržitelnost investic do kterých Silverline alokuje kapitál – primárně rezidenční nemovitosti a developerské projekty – a jsou substančním podkladovým aktivem investic významně nepoškozují environmentální ani sociální cíle udržitelného investování. Cílem Společnosti je investovat do projektů, které naopak budou nadprůměrně kvalitní s ohledem na environmentální dopad nebo výrazně zlepší vlastnosti budov jako energetickou náročnost. V rámci kategorizace je stanoveno, že projekty do kterých je investováno nesmí mít významný negativní dopad na environmentální nebo sociální faktory, protože takové porušení by vylučovalo investici na základě závazných charakteristik ESG tohoto investičního procesu.

Silverline sleduje a vyhodnocuje vlastní vliv na faktory udržitelnosti v investiční strategii tohoto fondu. Vzhledem k tomu, že fond investuje pouze do developerských projektů, kde má 100% přístup k manažerské kontrole a zdroji informací o projektu, je riziko udržitelnosti zohledňováno, monitorováno a řízeno pomocí interních postupů a metodik, především pomocí *Politika řízení rizika udržitelnosti Silverline Real Estate*. Veškeré akvírované projekty prochází posouzením posouzení rizika udržitelnosti za pomoci interních a ve vybraných případech externích analýz v průběhu celého svého životního cyklu. Vyloučené jsou investice mimo definovaný parametr investiční strategie tedy mimo rozvinuté trhy – Evropy a Severní ameriku (USA, Kanada), tedy v zemích s nižší kvalitou právního rámcem a na těchto trzích pouze do vlastních rezidenčně nemovitostních projektů. Fond tedy může nakupovat pouze rezidenční nemovitosti, nemovitosti určené ke konverzi na rezidenční nemovitosti nebo půdu určenou k výstavbě rezidenčních nemovitostí platným územním plánem. Uvedená aktiva lze nakupovat přímo nebo nepřímo prostřednictvím portfoliových nemovitostních společností (dále jen „SPVs“). Podrobný popis investiční strategie je ve Statutu podfondu.

Pro analýzy udržitelnosti se využívají jak externě poskytnutá data např. data o skutečně uskladněném odpadu, nebo hodnocením energetické náročnosti budov (dále jen „PENB“) tak interní data např. o spotřebě elektřiny, emisi CO₂.

Externí údaje mohou být neúplné, nepřesné nebo někdy nedostupné a proto může docházet k validaci třetí stranou. Kombinací různých poskytovatelů dat se snižují případné mezery v údajích a také se ověřuje věrohodnost různých přístupů, a tím se dosahuje prosazovaných environmentálních nebo sociálních vlastností.

Žádný index nebyl určen jako referenční měřítko pro dosažení environmentálních a/nebo sociálních cílů.

Informace o tom, jak jsou prosazovány environmentální nebo sociální vlastnosti fondu, lze nalézt v přílohách statutu fondu nebo v informacích pro investory uveřejněných na internetových stránkách Podfondu.

Informace o tom, jak byly plněny ESG principy definované v souladu s SFDR, a informace o celkovém dopadu fondu na udržitelnost lze nalézt ve výročních zprávách fondu zveřejněných v souladu se statutem podfondu.

Bez cíle udržitelných investic

V souladu s článkem 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 o zveřejňování informací týkajících se udržitelnosti v odvětví finančních služeb (nařízení o zveřejňování informací) tento finanční produkt podporuje environmentální nebo sociální vlastnosti, ale nemá udržitelný investiční cíl.

Fond používá široký výklad udržitelnosti. Environmentální i sociální vlastnosti jsou podporovány uplatňováním vlastního přístupu Fondu k udržitelnosti. To je zajištěno uplatněním souboru nástrojů ESG Investiční společnosti v rámci investičního procesu:

Fond prosazuje zlepšování energetické náročnosti nemovitostí ve svém portfoliu a dosažení úrovně úsporných budov – PENB C. Za tímto účelem fond aktivně využívá potenciálu pro snížení spotřeby energie, zejména z pohledu konstrukce budovy a úspor v rámci jejího provozu a využití energeticky šetrných technologií, zateplení, obnovitelných zdrojů energie. Fond dále v souladu se statutem zvažuje nepříznivé dopady na ostatní faktory udržitelnosti a snaží se jim předcházet nebo je zmírňovat.

Investiční strategie

Klíčovým pilířem investování v rámci Silverline je podfond Silverline Real Estate zaměřený na development rezidenčních nemovitostí. Tento Podfond je určen kvalifikovaným investorům, a tedy specifickou, jasně ohraničenou a úzce zaměřenou investiční strategií na nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech. Cílem podfondu je maximalizovat návratnost pro investory a generovat zisk. To však za dodržení principů udržitelnosti. Investiční strategie je zaměřená především na dva segmenty:

- (i) Bytové domy v krajských městech – zde se především jedná o rozsáhlé renovace a přestavby již existujících nemovitostí. Fond cílí na vysokou přidanou hodnotou především díky rozsáhlému rozšíření užité plochy nemovitosti a zároveň výrazné zlepšení energetické náročnosti a technických kvalit objektu. Dochází k optimalizaci tepelného pláště budovy, vyspravení veškerých otvorů, budování lokálních obnovitelných zdrojů a dalších energetických opatření.

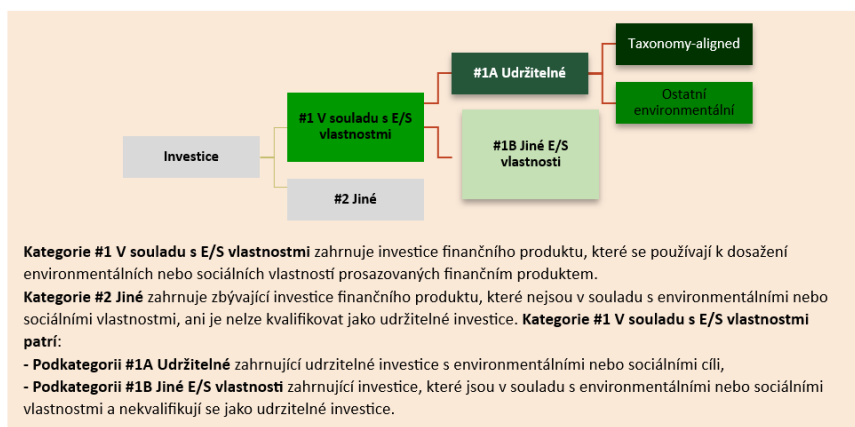
Fond realizuje také výstavbu nových bytových domů, kde jsou uplatňovány stejné principy. Cílem je zajistit budoucím obyvatelům vysoký standard s ohledem na energetickou náročnost provozovaného objektu. Zároveň dochází k budování sídel pro ptactvo nebo jiné živočichy ve vnitroblocích, tak aby bylo zachováno jejich přirozené hnízdění, výstavbu zeleně, či jiné opatření pro zlepšení stavu fauny a flory ve městech či obcích.

- (ii) Rodinné domy a pozemky pro výstavbu rodinných domů – především se jedná o větší územní celky kde dochází ke kompletní přípravě technické a dopravní infrastruktury pro výstavbu rodinných domů. Investujeme pouze do pozemků již schválených k výstavbě obytných budov v územním plánu. Zde fond má za cíl již v rámci projekční přípravy reflektovat veškeré specifika místní biodiverzity a budovat infrastrukturu s ohledem na ni. V konkrétních případech to může znamenat zachovat např. biokoridory pro pohyb zvěře, práce s ochrannými biozónami apod. Zároveň dochází, stejně jako v bodu (i) k energeticky a environmentálně přívětivým řešením, práce s využitím vsaku dešťové vody na přímo na pozemku, apod.

Přístup Silverline je ve své podstatě jednoduchý, v každém našem projektu oproti původnímu stavu chceme minimálně zachovat, ale ve většině případů i výrazně zlepšit stav z pohledu ESG principů. Jedná se o PENB hodnocení u přestavby a revitalizace bytových domů, kde by typicky mělo být dosaženo alespoň stupně „C“ („vyhovující/úsporný“). U nové výstavby rodinných či bytových domů je žádoucí úroveň „B“ či vyšší.

Podíl investic

Silverline primárně investuje do Kategorie #1 „V souladu s E/S vlastnostmi“ (viz. schéma níže) zahrnuje investice finančního produktu, které se používají k dosažení environmentálních, nebo sociálních vlastností prosazovaných finančním produktem. Kategorie #2, „Jiné“ zahrnuje zbývající investice finančního produktu, které nejsou v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi, ani je nelze kvalifikovat jako udržitelné investice. Přičemž nebyl stanoven minimální podíl investic. Primární oblastí investování jsou investice v Kategorie #1 přičemž některé mohou dle Regulativních technických standardů (dále jen „RTS“) splňovat parametry jednotlivých podkategorií. Fond ale nemá za cíl a ani nebyl stanoven minimální limit investic do těchto podkategorií.



Monitorování environmentálních nebo sociálních vlastností

Fond se zaměřuje především na energetickou udržitelnost. Referenčními hodnotami jsou především nezávislé posudky PENB, kde fond vždy cílí na dosažení hodnoty po dokončení realizace projektu, minimálně stupně C. Do tohoto indikátoru vstupují i jednotlivé tematicky zaměřené cíle jako například práce s vodou nebo obnovitelné zdroje energie a tepla. Dále jsou sledovány podíl investic v energeticky neefektivních nemovitostech (PENB D a horší), podíl spotřeby a výroby obnovitelné a neobnovitelné energie. Detailní popis je k dispozici na webových stránkách fondu.

V rámci výkaznictví Společnost sleduje sérii dobrovolných indikátorů se stanovenými referenčními hodnotami, které co nejlépe odrážejí charakter podnikání Podfondu – development rezidenčních nemovitostí. Tyto vlastnosti, hodnoty ukazatelů a souhrn klíčových informací ohledně aktiv v ESG bude Společnost alespoň 1x ročně sdílet v rámci nefinančního reportingu.

Metodologie

Metodologie je založena na kritériích energetické náročnosti budov, která jsou stanovena legislativou. Budovy, které jsou způsobilé být předmětem investic fondu, musí mít průkaz energetické náročnosti budov (PENB), který zařazuje budovu do příslušné třídy v rozsahu A-G. Průkaz hodnotí spotřebu primární neobnovitelné energie potřebnou pro provoz budovy, tedy energii na vytápění, přípravu teplé vody, chlazení, úpravu vzduchu větráním a klimatizací a energii na osvětlení. Základem pro posouzení, zda příslušná nemovitost, respektive projekt, splňuje prosazovanou environmentální vlastnost, je jejich příslušnost k třídě C tedy úsporná. Každá budova po rekonstrukci musí po realizaci výstavby Silverline splňovat tuto úroveň. V případě, že budovy této třídy nedosahují nebo v budoucnu nebudou dosahovat, posuzuje fond dlouhodobě nákladově optimální možnosti snížení energetické náročnosti na požadovanou úroveň prostřednictvím investic do obnovitelných zdrojů nebo úpravu parametrů projektu.

U dalších jednotlivých parametrů Silverline primárně získává informace od externích partnerů tedy Generálních dodavatelů staveb, energetických a vodárenských společností se kterými je v obchodním styku. Zároveň s nimi proaktivně řeší možnosti zlepšení dopadů projektů.

U dobrovolných parametrů, se typicky jedná o metodiku stanovenou pomocí minimální nebo maximální referenční hodnoty v daném parametru.

Zdroje údajů a jejich zpracování

V rámci procesu akvizice a projektování developmentu nových nemovitostí jsou zjišťovány informace o energetické efektivitě současného stavu a potenciálu úspor, které jsou vymezené v průkazu energetické náročnosti budovy (PENB). Nezávislá projekční kancelář vždy vypracovává energetickou analýzu budovy, identifikuje potenciál a opatření pro další energetické úspory.

Zároveň dochází k zpracování nezávislých posudků a přístupů pro zpracování konkrétních specifik projektu především s ohledem na faunu, floru, vodní hospodářství apod. Tyto analýzy a opatření mohou být zpracovány interně a také může docházet k externí dodávce expertů na dané téma vč. analýzy dopadu.

Omezení metodologií a údajů

Popsané metodologie a údaje nepodléhají významným omezením nebo nepřesnostem, které by podstatným způsobem mohly ovlivnit naplnění sledované environmentální vlastnosti. PENB může zpracovat energetický specialista na základě získaného oprávnění pro zpracování průkazu. Energetický specialista je buď osoba fyzická, nebo osoba právnická a je zapsán do seznamu energetických specialistů, který je v České republice dohledatelný na stránkách ministerstva průmyslu a obchodu. Obdobně platí pro region Slovenska a dalších cílových trhů. Posouzení technického potenciálu budov z hlediska konstrukce, úspor a využití obnovitelných zdrojů energie, provádí odborníci přímo na základě posouzení projektové dokumentace budov a místního šetření.

U dalších externích dat nehrozí také výrazné riziko nepravdivosti protože jsou poskytovány nezávislými společnostmi, které jsou dodavateli a na základě těchto dat dochází k fakturaci. Nezávislé analýzy jsou ve většině případů také konzultovány s orgány státní správy a ty je validují pro vydání svých závazných stanovisek k projektu nebo výstavbě.

Náležitá péče

Fond při identifikaci investiční příležitosti zjišťuje, s náležitou péčí, zda daná příležitost splňuje požadavky na ESG kritéria fondu a je v souladu s prosazovanými environmentálními a sociálními vlastnostmi, který má produkt splňovat. Vyhodnocení je součástí procesu investičního rozhodování a součástí analýzy investiční příležitosti pro vyhodnocení investiční společnosti. Všechny poznatky ke kritériím udržitelnosti jsou uvedeny v kartě transakce.

Plnění všech kritérií, cílů a vlastností produktu probíhá 1x ročně.

Politiky zapojení

Společnost nemá implementovanou politiku zapojení. Většina spravovaných investic směřuje do akvizic 100% podílů nemovitostí a nemovitostních společností a do realizace výstavby a pouze příležitostně investuje volné finanční prostředky do likvidních produktů s krátkodobým horizontem a to primárně do termínovaných vkladů nebo produktů investujících do REPO produktů. S ohledem na to, že podíl jednotlivých cenných papírů na celkové hodnotě fondu (dále jen „NAV“) a na hodnotě jejich emitentů je nízký a vzhledem k povaze a struktuře emitentů nebyly potenciální dopady související s těmito investicemi vyhodnoceny jako materiální. Případný dopad politiky zapojení by byl zanedbatelný.

Určená referenční hodnota

Tato Společnost nemá určen konkrétní index jako referenční hodnotu pro zjištění toho, zda je tento finanční produkt v souladu s environmentálními nebo sociálními vlastnostmi, které prosazuje. Přehled indexů a referenčních hodnot k dobrovolným indikátorům je stanovena v Příloze 1. tohoto dokumentu.