

Politika řízení rizika udržitelnosti Silverline Fund SICAV a.s.

1. Obsah směrnice a úvod

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 (Sustainable Finance Disclosure Regulation dále jen „Nařízení“ nebo „SFDR“). Společnost Silverline Fund SICAV a.s., se sídlem Panská 854/2, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha, IČO: 275 67 117 vč. všech jejich investičních podfondů (dále jen „Silverline“ nebo „Společnost“), 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 (dále jen „ESG“).

Silverline dlouhodobě podporuje zodpovědnost v rámci investování tedy problematika ESG a společensky odpovědného investování jsou důležitými tématy nejen pro management, ale i pro jeho investory z řad individuálních tak i institucionálních investorů. Společnost souzní se snahou Evropské unie a mezinárodních organizací o zvyšování stupně ochrany a zlepšování kvality životního prostředí nejen v České republice, ale i na území celé EU a celosvětově.

Klíčovým pilířem investování v rámci Silverline je podfond Silverline Real Estate (dále jen „podfond“) zaměřený na development rezidenčních nemovitostí. Tento podfond je určen kvalifikovaným investorům. Působnost podfondu je definována statutem a tedy specifickou, jasně ohraničenou a úzce zaměřenou investiční strategií na nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech. Cílem podfondu je maximalizovat návratnost pro investory bez toho, aby došlo k negativnímu dopadu oproti původnímu stavu na hlavní pilíře ESG. Tedy z environmentálního hlediska zhoršení hodnocení objektu Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) u přestavby bytových domů nebo výstavby jak rodinných tak i bytových domů horších než úroveň C – tedy úsporné/vyhovující.

S cílem podpořit ochranu především životního prostředí, ale i uchování vysokých standardů v oblasti sociální a „governance“ tento dokument shrnuje klíčové aspekty řízení udržitelného rizika v rámci Silverline, ale také způsoby integrace do rozhodovacích procesů společnosti. V neposlední řadě v souladu s hodnotou transparency se Společnost rozhodla poskytovat dostupná data o dopadech a aktivitách v ESG oblasti široké veřejnosti. Cílem je, aby měli investoři k dispozici veškeré informace i s ohledem na udržitelnost v Silverline. Detailní přístup k zveřejňování informací je popsán ve směrnici *Politika zveřejňování informací podle článku 10 SFDR podfondu Silverline Real Estate* zveřejněné na webu Společnosti.

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.

2. Definice pojmů

Pojem	Definice
BOZP	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
Faktory udržitelnosti	environmentální, sociální a zaměstnanecké otázky, dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství
PENB	Posouzení energetické náročnosti budov
Podfond	Silverline Real Estate
Situace s rizikem týkajícím se udržitelnosti	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.
SFDR	nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb
SPV	Special Purpose Vehicle – konkrétní společnost určená pro jeden projekt s konkrétním aktivem.
Společnost/Silverline	Silverline Fund SICAV a.s., podfond Silverline Real Estate
Udržitelné cíle	<ul style="list-style-type: none"> 🌱 Rekonstrukce a přestavba starých budov a brownfieldů 🌱 Rezidenční nemovitosti s hodnocením nejhůře Posouzení Energetické Náročnosti Budovy (PENB) C 🌱 Optimalizace a využívání udržitelných zdrojů energie 🌱 Podpora biodiversity 🌱 Zadržování vody v krajině 🌱 Kvalitní vzdělávání 🌱 Vztahy s dodavateli a férová práce

3. Přístup k zahrnutí rizik udržitelnosti v Silverline

Silverline identifikuje a pracuje s klíčovými riziky udržitelnosti. Rizika týkajících se udržitelnosti v Silverline jsou zaměřena primárně do různých forem investic spojených s nemovitostmi. Tyto rizika udržitelnosti jsou do jisté míry vnímána jako různá obecně známá rizika (jako jsou tržní nebo provozní riziko). Řízení těchto rizik probíhá pomocí zavedenými vnitřními předpisy o posuzování rizika udržitelnosti, a jejich evaluování v rámci investičního procesu Společnosti. S investicemi Silverline a Podfonde jsou spojena následující rizika, která mohou mít vliv na faktory udržitelnosti.

3.1. Environmentální rizika

Riziko živelních škod na nemovitostech

Nemovitosti a developerské projekty mohou být ohroženy živelními škodami, typicky poškozením při povodni, požáru nebo vichřici. Silverline realizuje výstavbu pouze v oblastech, které nejsou primárně ohroženy přírodními katastrofami a nejsou např. v záplavové oblasti. Zároveň dochází k využívání prověřených stavebních materiálů a technicko-statického dozoru na stavbách tak, aby se

rizikům předcházelo. Společnost zároveň uzavírá pojistné smlouvy s odpovídajícím pojistným krytím a i po svých dodavatelích vyžaduje individuální pojištění. Některá rizika, jako zvyšující se hladina moří nebo rozsáhlé lesní požáry, nejsou v prostředí České republiky bezprostředně relevantní.

Riziko 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. Silverline dbá na to aby bylo používáno pouze 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.

Společnost zároveň sleduje a pravidelně poskytuje výsledky dobrovolných indikátorů udržitelnosti a popis implementovaných opatření, jež jsou v detailu popsány v *Silverline politika zveřejňování informace podle článku 10 SFDR*.

Riziko stavebních a skrytých vad

Pro Silverline mohou vznikat stavební a skryté vady při nákupu nemovitostí i prodeji developerských projektů.

Při nákupu mohou mít nemovitosti skryté zjevné stavební vady např. dřevokazné houby, hydrogeologické poškození základů apod., přičemž tyto vady se obvykle projevují po delší době. Toto riziko Silverline při nabývání nemovitostí snižuje řádným provedením due diligence prověrek vč. posouzení externími technickými experty jako např. statik, mykolog příp. jiný experta na dané konstrukční materiály. Zároveň vzniká posouzení rizik spojených s vadami, které skutečně nelze odhalit jejich negativní dopad na oblasti stavební a faktory udržitelnosti. V případě odhalení skrytých vad Silverline postupuje v souladu s právním rámcem dané země.

Při prodeji nemovitostí vzniká riziko skrytých vad, kterým se společnost snaží zabránit využitím technického dozoru investora a prací s prověřenými generálními dodavateli staveb. Riziko je mitigováno záručními lhůtami generálního dodavatele a jednotlivých subdodavatelů, tak aby odpovídali, nebo přesahovali lhůty stanovené zákony dané země.

Riziko ekologické zátěže a práce s odpadem

Ve vybraných případech může pracovat s lokalitami a budovami, které skrývají ekologickou zátěž (např. zamořená půda u pozemků, toxické materiály využitě v historických budovách). V případě identifikace takovéto zátěže, Silverline vždy využívá odstranění zátěže specializované firmy a dbá na správné nakládání a zpracování odpadu v souladu s platnými normami a zákony České republiky či daného státu. Riziko je snižováno důslednou due diligence prohlídkou a rozbory expertů před nákupem dané lokality.

V rámci developerských projektů potenciálně vzniká také stavební odpad, ať už jde o suť nebo jiný materiál. Silverline se snaží aktivně recyklovat (znovuvyužít) vhodný materiál (dřevo, zemina apod.) přímo na stavbě s cílem snížit množství produkovaného stavebního odpadu. Veškerý i přesto vyprodukovaný stavební odpad je, pokud je to možné, tříděn a odvezen k recyklaci nebo řádně uložen v souladu s platnými normami daného státu.

3.2. 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. Silverline tato rizika minimalizuje dodržováním obecně závazných právních předpisů, zejména zákoníku práce. Na každou stavbu také pravidelně dochází koordinátor BOZP, který má na starost vypracování směrnic BOZP a jejich dodržování společně s Technickým dozorem investora.

Riziko dodavatele a zneužívání pracovní síly

Ve stavebnictví historicky existovalo riziko tzv. černé práce, tedy zaměstnávání bez řádného finančního ohodnocení a zdanění. V rámci veškerých smluv s dodavateli stavebních prací je vyloučeno jakékoli zneužívání pracovní síly a nepostupování dle Zákoníku práce. Silverline také může provádět namátkové kontroly, aby zabránil takovému chování ze strany dodavatelů. Zároveň je požadováno, aby dodavatelé dodržovali principy spravedlivého odměňování zaměstnanců.

Riziko sporů s nájemci

V rámci nákupu nemovitostí může dojít k nákupu nemovitosti v době nákupu obsazené nájemníky pro přestavbu. Nájemní vztah, v době nákupu nemovitosti musí, být vždy podložen nájemní smlouvou v souladu s právním rámcem České republiky. Před nákupem nemovitosti musí být vždy všechny nájemní smlouvy k dispozici a procházejí právní revizí a identifikací potenciálních rizik vyplývajících. Veškeré aktivity s ukončováním nájemních smluv probíhají v souladu s právním rámcem České republiky nebo dané krajiny. Silverline se také aktivně snaží s dostatečným předstihem informovat o záměru ukončení nájemního vztahu a minimalizovat jakákoli nepříznivý dopad na nájemníka.

3.3. Rizika spojená s řízením Společnosti

Provozní rizika

Provozní 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. Silverline tato rizika minimalizuje na úrovni řízení jednotlivých SPVs, pomocí bezpodmínečným dodržováním obecně závazných právních předpisů a vnitřních procesů a systémem pravidelných i ad hoc kontrol. Druhou linií kontroly a řízení tohoto rizika je dohled subjektů propojených subjektů. Primárně se jedná o výkon funkce obhospodařovatele a administrátora investiční

společností, dále pak nezávislá ocenění nemovitostí znaleckou kanceláří a nezávislým právním krytím externí právní kanceláří, která strzuje soulad právní dokumentace s právním rámcem. Třetí linií kontroly je pravidelný roční audit nezávislou auditní společností, která je prováděna dle statu Společnosti.

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 spojenou negativní publicitu.

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 s nekalým jednáním a správou

Kategorie těchto rizik je velmi široká, mezi typické příklady patří korupční jednání, poškozování cizích práv, porušování daňových předpisů apod. Zde především dochází k mitigaci rizika pomocí externích partnerů jako je investiční společnost a depozitář fondu, který musí schválit veškeré transakce fondu. Dále pak má Silverline přísnou kulturu netolerance k jakémukoli takovému jednání.

4. Implementace řízení rizik spojených s udržitelností do investičního procesu Silverline

V rámci investičního procesu, který se řídí souborem vnitřních předpisů, sleduje potenciální nepříznivé dopady v investičních rozhodnutích 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 plánování a projektování výstavby až po realizaci výstavby a po environmentální stopu nemovitosti po odprodeji (při provozu nemovitosti jejich obyvateli). V průběhu akvizičního procesu také probíhá prověrka zohledňující faktory a rizika udržitelnosti, zejména ekologickou zátěž nemovitosti.

- V rámci environmentální udržitelnosti jsou v rámci investičního procesu Silverline posuzovány především faktory:
 - Dosáhnout hodnocení stavby po jejím dokončení minimálně PENB ve stupni [C - úsporný];
 - Potenciál zlepšit úroveň PENB minimálně o 1 stupeň;
 - Zajistit adekvátní ochranu fauny (např. migrace zvěře) a flory (např. ochrana rostlin)
 - Prevence vytvoření nebo řešení nakládání s nebezpečnými nebo toxickými materiály;
 - Prevence rizika živelních škod tedy realizace projektů v lokalitách s vyřešenou ochranou před negativními živelními vlivy;
 - Potenciál možnosti získávat energie z obnovitelných zdrojů; o umožňují plnohodnotnou kontrolu nad nakládáním se vstupy (mimo jiné energie, voda, teplo, chlad, apod.) vč. možností komunitní energetiky;
 - 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.).

- Stejná pravidla jsou zohledňována i v situaci, kdy Silverline nabývá do majetku budovu nepřímo, prostřednictvím jednotlivých projektových nemovitostní společnosti (SPVs).
- Silverline zohledňuje rizika udržitelnosti v rámci strategie společnosti a to na nejvyšší úrovni (vybraný člen dozorčí rady je zodpovědný za oblast udržitelnosti, postupy v řízení investičního procesu a oblast udržitelného financování. Rizika udržitelnosti a jejich vliv na společnost jsou analyzována 2x ročně.)
- V průběhu akvizice projektu je riziko udržitelnosti posuzováno a zohledňováno při schvalování transakce a v kartě transakce jsou popsána rizika spojená s udržitelností u konkrétního projektu a způsoby jejich řízení.
- V rámci realizace jednotlivých developerských projektů je riziko udržitelnosti primárně monitorováno a řízeno zodpovědným projektovým manažerem, který na pravidelné bázi reportuje soulad a hrozby a příležitosti v oblasti udržitelnosti managementu společnosti.
- V rámci výběrových řízení a zasmlouvání klíčových dodavatelů, především pak stavebních společností a projekčních a architektonických společností může být požadováno, aby brali v potaz rizika a faktory udržitelnosti v rámci jejich dodávek.
- V souladu s požadavky SFDR, Silverline pravidelně zveřejňuje výsledky dobrovolných indikátorů a prohlášení o nepříznivých dopadech na faktory udržitelnosti včetně prohlášení o politikách náležité péče ve vztahu k těmto dopadům. Detailně je toto popsáno v směrnici *Silverline politika zveřejňování informace podle článku 10 SFDR*.

4. Závěr

Tato směrnice byla zpracována v kontextu dostupných výkladových dokumentů a SFDR směrnice samotné tak aby co nejlépe vyhovovala jejím požadavkům. Samotné finanční trhy a finanční produkty v kontextu 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. V rámci legislativního vývoje a dodržování nejnovějších nařízení Silverline na roční bázi, nebo v případě výrazné legislativní změny, reviduje tuto směrnici.

Tato politika je platná ke dni 01. 09. 2024

