

Informace související s ESG podle článku 10 SFDR

Shrnutí

Smyslem investování je přirozeně dosažení finančního výnosu. Mnozí investoři se snaží nejen zhodnotit své finanční prostředky, ale také přispět k lépe fungujícímu světu. Jsou firmy, které dosahují zajímavých výsledků v environmentálních a společenských oblastech. Například mají vysokou energetickou efektivitu, neznečišťují ovzduší a vody, zodpovědně nakládají s odpadem, produkují minimum skleníkových plynů, případně se snaží o co největší snížení emisí. Co se týče společenských témat, dodržují lidská práva a pracovní standardy, dělají maximum pro spokojenost svých zákazníků a podobně.

V této oblasti investic se hovoří jako o udržitelnosti či ESG. Písmeno E představuje termín enviromental (enviromentální), písmeno S social (sociální) a písmeno G představuje governance (řízení). Nařízení o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb, zkráceně nařízení SFDR, které upravuje základní pravidla pro ESG, rozlišuje investice na ty, které jsou přímo zaměřené na cíle udržitelnosti (někdy se zkráceně hovoří o investicích podle článku 9 nařízení SFDR nebo také „dark green“ investicích), dále rozlišuje ty, které mimo ESG sledují i jiné cíle (hovoří se o investicích podle článku 8 nařízení SFDR nebo také o „light green“ investicích) a poslední kategorií jsou investice, které se ESG nevěnují vůbec (hovoří se také o investicích podle článku 6 nařízení SFDR).

Tento fond je zaměřen na investice podle článku 8 čili light green investice. To znamená, že portfolio fondu se věnuje ESG pouze z části. Tato část portfolia, slovy nařízení SFDR, prosazuje enviromentální a sociální vlastností (dále také „E/S vlastnosti“). Regulace umožňuje, aby fondy v této kategorii obsahovaly dark green investice, tj. takové, které dle nařízení SFDR sledují cíle udržitelných investic.

Bez cíle udržitelných investic

Tento finanční produkt prosazuje zejména environmentální vlastnosti, ale nesleduje cíl udržitelných investic. Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Environmentální nebo sociální vlastnosti produktu

Produkt prosazuje zejména environmentální a sociální vlastnosti. Není stanovena žádná referenční hodnota.

Investiční strategie

Cílem investiční strategie Podfondu Trigea je zhodnocení finančních prostředků podílníků na úrovni vývoje realitního trhu. Podfond v rámci investiční strategie prosazuje environmentální a sociální vlastnosti.

Naším cílem je provozovat vysoce kvalitní budovy 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.

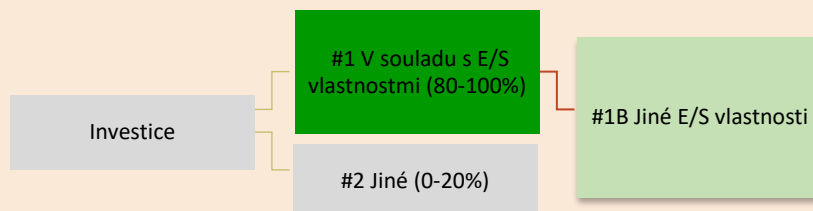
Naší prioritou je zajištění zdraví a bezpečnosti lidí, kteří staví naše projekty, tak i jejich budoucí obyvatelé. Spolupracujeme se zavedenými společnostmi na trhu pro zajištění nejvyšší kvality výstavby a zároveň dodržování našich etických hodnot v celém dodavatelském řetězci.

Podfond Trigea používá k měření dosažení enviromentálních vlastností zejména mezinárodně uznávanou certifikaci BREEAM. Podfond Trigea v rámci investičního rozhodování při akvizici nových nemovitostních aktiv zaměřuje na nemovitosti s certifikací BREEAM na úrovni VERY GOOD a vyšší, resp. jinou certifikací s obdobnou či vyšší úrovní. Certifikační společnost posuzuje při procesu udělení certifikace 10 hodnot – management, zdraví a vnitřní prostředí, energie, doprava, voda, materiály, odpad, využití půdy a ekologie, znečištění a inovace.

Dlouhodobě usilujeme o soulad s cíli Pařížské dohody.

Podíl investic

Alokace aktiv je upravena ve statutu fondu, kde je procentuálně stanoveno, jaká je minimální a maximální alokace v dané kategorii aktiv. Z hlediska ESG není prozatím stanovena horní ani dolní hranice pro investice prosazující environmentální nebo sociální vlastnosti.



Kategorie **#1 V souladu s E/S vlastnostmi** 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 považovat za udržitelné investice.

Monitorování environmentálních nebo sociálních vlastností

Ukazatelem úrovně jednotlivých nemovitostí z hlediska ESG je vystavení certifikátu BREEAM. U nemovitostí, které tímto certifikátem prozatím nedisponují jsou prováděny energetické audity.

Metodologie

Za interní postupy ve vztahu k udržitelnosti je odpovědné představenstvo společnosti, které schvaluje interní předpisy upravující interní pravidla pro investování a obhospodařování majetku. Za rámcové vymezení investiční strategie je odpovědný investiční výbor, který zasedá jednou měsíčně. Za realizaci investiční strategie je odpovědný příslušný portfolio manažer.

Zdroje údajů a jejich zpracování

Vyhledání investiční příležitosti týmem investičních specialistů. V průběhu procesu akvizice nové nemovitosti vypracuje člen týmu specialistů Preliminary Investment Memorandum (PIM). PIM představuje materiál, který sumarizuje parametry transakce, popisuje parametry budovy, okolí, detaily zjištěné na základě jednání a schůzek, v daném momentu je bez znalosti nálezů Due Dilligence. PIM je představeno na společném jednání týmu specialistů a představenstva týkajícím se projednání PIM: (i) K PIM dává doporučení a následné schválení risk manager, (ii) PIM schvaluje a podepisuje alespoň jeden člen představenstva.

Po schválení a podepsání PIM dle výše uvedeného bodu dochází k vypracování Due Diligence (DD) ve vybraných oblastech, kterými mohou být zejména oblast právní, technická, ekonomická či finanční a daňová. Na vypracování / posuzování DD se podílí vybraní externí poradci mající potřebné znalosti a zkušenosti s prováděním DD u stejného typu transakcí. Spolu s vypracováním DD dojde k zadání vypracování potřebných znaleckých posudků, které slouží jako jeden z podkladů transakce.

Zadá se příprava návrhu nabývací a další případné smluvní dokumentace týkající se transakce (se zohledněním případných zjištění z DD), a to právním a případně dalším poradcům. Následně proběhne informování deponitáře o připravované transakce, včetně zaslání návrhu podkladů a struktury transakce.

Po reakci protistran na DD, připravenou smluvní dokumentaci, a po případné reakci deponitáře, vypracovává člen týmu specialistů Final Investment Memorandum (FIM), které obsahuje finální guidance a financování transakce, a které je představeno na jednání výboru odborníků: (i) K FIM dává doporučení a následné schválení risk manager, tento také podepisuje, (ii) FIM schvaluje a podepisuje výbor odborníků, (iii) FIM schvaluje a podepisuje alespoň jeden člen představenstva. Po schválení ze strany protistran dochází k podpisu smluvní dokumentace a k vypořádání transakce (Closing).

Omezení metodologií a údajů

Kvalita vstupních dat pro vyhodnocení investic a následný monitoring je omezena postupným zaváděním standardů do vykazování. Zároveň jsme si vědomi, že rovněž data zpracovávaná externími dodavateli a ratingovými agenturami jsou limitována obdobným způsobem. 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 a také zvýšení rozmanitosti při zacílení výběru investic na jednotlivé segmenty ESG.

Náležitá péče

V případě fondu, který prosazuje environmentální a sociální vlastnosti, je při investičním rozhodování zohledněno, zda ESG charakteristiky vybrané, do něhož je investováno, jsou dostatečně kvalitní a vhodně doplňují portfolio fondu. Obecné zaměření z hlediska ESG je diskutováno a nastaveno v rámci zasedání investičního výboru, které probíhá každý měsíc. Společnost neustále rozvíjí svůj přístup k ESG, zejména tím, že investuje prostředky nemovitostí. Mezi klíčová témata patří modernizace osvětlení, odběr a vlastní produkce energie z obnovitelných zdrojů, hospodaření s vodou nebo opatření pro zvýšení biodiverzity. O našem dopadu chceme mít maximální přehled, a proto zkvalitňujeme systémy měření a regulace a zavádíme softwarové nástroje pro efektivní a úsporné řízení.

Záleží nám na našich nájemcích, návštěvnících a dodavatelích. Naší prioritou je zajistit zdravé a produktivní pracovní prostředí. V našich budovách podporujeme alternativní a aktivní způsob přepravy pro podporu zdraví našich nájemců a zároveň omezení uhlíkové stopy. S nájemci pravidelně komunikujeme a snažíme se nalézt společná ekonomická řešení s udržitelným přesahem.

Jedním z hlavních cílů letošního roku je záměr spuštění FVE na čtyřech objektech v ČR. V otázce FVE jsme se rozhodli se celou věc uchopit koncepčně a dohodli jsme se na rámcové spolupráci se společností PKV Build. Spolupracujeme tak se silným partnerem, který má bohaté zkušenosti v oblasti energetiky a udržitelnosti v návaznosti na náročné výzvy dnešní doby a pomůže nám celý proces od úvodních technicko-ekonomických studií, přes energetické štítky, výběrová řízení až po vlastní spuštění fotovoltaiky s předáním do provozu zastřeší z titulu zdárně projít bez zbytečných procesních komplikací.

Důležitou součástí je pro nás téma šíření povědomí o ESG a téma „Wellbeing“ aktivováním nájemců prostřednictvím jednotlivých akcí v odpovědi na požadavky ESG, např. propagace sportovních aktivit typu jogging, individuálních cross-fit lekcí, příležitostných protažení při józe, možnosti masáže v kanceláři nebo např. na terase, pokud to daný projekt nabízí. Zřizujeme čtecí koutky a směnu knih jak pro nájemce tak jejich návštěvníky, umožňujeme prohlubování vzájemných vztahů mezi sebou, možnost multifunkčního využití, integraci, navázání spolupráce, relaxaci a tvoření komunity pro lepší work-life balance. Čeká nás např. projekt zřízení kolárny, nebo ve spolupráci se sousedním kancelářským komplexem společně budujeme kuřácký koutek se zelenou střechou a sběrem vody z dané stříšky pro zavlažování nedaleké travní plochy. Snažíme se o oživení a rozšíření zelených ploch a jejich přirozené využití v rámci biodiverzity na všech relevantních projektech. Některé naše projekty v Polsku již dnes nabízí klidnou podprahovou hudbu v recepcích pro navození příjemné atmosféry – rádi bychom věnovali i čas odezvě na tyto změny a přání klientů pro další rozvoj do budoucna.

Hodně diskutovaným a neodmyslitelným záměrem je také Elektromobilita, která je velmi důležitým faktorem pro řadu našich významných nájemců, kteří jsou zahrnuti v celkovém lifecycle principu. Jednoduché sdílení dobíjecích míst formou aplikace, sloužící jak pro přístup, rezervaci času tak bezproblémovou přefakturaci nákladů s tím spojených. Na základě dobrých zkušeností se nám daří i rozšiřování kapacit dobíjecích stanic na našich objektech.

Politiky zapojení

Zapojení je proces zaměřený na ovlivnění chování společnosti, do které je investováno. Nemovitosti v portfoliu podfondu Trigea jsou vlastněné prostřednictvím SPV, které jsou rovněž součástí portfolia Podfondu, obhospodařovatel tedy vykonává přímo ovlivňuje nemovitosti z hlediska udržitelnosti.

Určená referenční hodnota

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