

SU TVARUMU SUSIJUSIOS INFORMACIJOS ATSKLEIDIMAS

2023 m. sausio 2 d.

Santrauka

Šiame dokumente pateikiama informacija apie UAB „Novus Asset Management“, įm. k. 302633413, buveinė M. Valančiaus g. 1A, Vilnius (toliau – Valdymo įmonė) valdomą uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtą investicinį fondą „Sandėliavimo ir komercinių erdvių plėtros fondas“ (toliau – Fondas).

Fondas skatina aplinkos ypatumus. Juo nesiekama tvarių investicijų tikslo. Fondas neatlieka tvarių investicijų. Fondo investicijomis prisidedama prie klimatos kaitos švelninimo, kaip aplinkos tikslo.

Fondas, vystant nekilnojamojo turto (toliau – NT) objektus, skatina geros valdysenos praktiką.

Plėtojant NT objektus, vertinamas to objekto suvartojamas energijos kiekis. Į kitus neigiamo poveikio rodiklius neatsižvelgiama.

Aplinkos ypatumai įtraukti į bendrąją investavimo strategiją, nurodytą Fondo prospekte.

Kiek tai susiję su investicijomis į kitus juridinius asmenis, Fondo investicijos apsiriboja tik juridinių asmenų, investuojančių į Fondo investavimo strategiją atitinkantį turtą, akcijų, kurių suteikiamos balsavimo teisės leidžia kontroliuoti tokį juridinį asmenį, turėjimu. Atsižvelgiant į tai, Fondas neturi investuojamųjų bendrovių gero valdymo praktikos vertinimo politikos.

90 proc. visų Fondo atliekamų investicijų bus atliekama į investicijas, kuriomis skatinami aplinkos ypatumai, likę 10 proc. bus atliekama į kitas investicijas, kurių atitikimo aplinkosaugos ypatumams negalime įvertinti.

Aplinkos ypatumai skatinami per investavimo strategiją, nurodytą Fondo prospekte, o būtent – per investicinių sprendimų priėmimą.

Investicinių sprendimų priėmimo metu vertinami šio pranešimo dalyje „Aplinkos ar socialinių ypatumų stebėsena“ nurodyti rodikliai (energijos kiekis, energetinio efektyvumo klasė, atliekų kiekis, vandens suvartojimo kiekis), siekiant pasiekti plėtojamų pastatų A++ klasę, kuri laikoma aukščiausia klase, bei kuri nurodo, jog pastatas beveik nevartoja energijos. Šie rodikliai vertinami, atsižvelgiant į LR norminių teisės aktų reikalavimus, siekiant pasiekti teisės aktais reikalaujamą A++ klasę.

Visi aplinkos ypatumų matavimai projektuojant ir plėtojant pastatą atliekami tik teoriniame lygmenyje, prieš NT objekto gyvavimo ciklą. Visgi, suprojektavus pastatą pagal taikomus A++ klasei energetinio efektyvumo reikalavimus, atlikus statybos darbus pagal parengto techninio projekto reikalavimus, atlikus pastato energetinio efektyvumo sertifikavimą bei pastato A++ energetinio efektyvumo klasę yra pagrindžiama, jog pastatas faktiškai atitinka A++ klasei keliamus reikalavimus bei pastatas faktiškai beveik nevartoja energijos. Tokiu būdu užtikrinamas įgyvendinto pastato skleidžiamo poveikio aplinkai mažinimas, pastatas pasižymi mažu sunaudojamos energijos kiekiu, CO2 išskleidimu ir kt.

Fondas aktyviai nesinaudoja akcininkų teisėmis kituose subjektuose.

Jokio tvarių investicijų tikslo

Šiuo finansiniu produktu skatinami aplinkos ar socialiniai ypatumai, tačiau juo nesiekama tvarių investicijų tikslo.

Nors Fondas ir neinvestuos į tvarias investicijas, tačiau Fondas visais atvejais skatina geros valdysenos praktiką, todėl sudarant sutartis su kiekvieno vystomo NT objekto statybos valdytoju, šie subjektai bus įpareigoti laikytis EBPO rekomendacijų daugiašalėms įmonėms ir Jungtinių tautų verslo ir žmogaus teisių pagrindinių principų, įskaitant Tarptautinės darbo organizacijos (TDO) deklaracijos dėl pagrindinių principų ir teisių darbe, aštuonių TDO pagrindinių konvencijų ir Tarptautinės žmogaus teisių chartijos.

Be to, plėtojant bet kokią NT objektą, vertinamas to objekto suvartojamas energijos kiekis jo eksploatavimo/gyvavimo ciklo metu. Į kitus neigiamo poveikio rodiklius neatsižvelgiama.

Finansinio produkto aplinkos ar socialiniai ypatumai

Fondo atliekamomis investicijomis prisidedama prie klimato kaitos švelninimo, kaip aplinkos tikslo – Fondas plėtoja pastatus, kurie pasižymi dideliu energijos vartojimo efektyvumu. Dėl mažo pastatų energijos suvartojimo ribojamas anglies dioksido pėdsakas.

Investavimo strategija

Aplinkos ypatumai įtraukti į bendrąją Fondo investavimo strategiją, aprašytą Fondo prospekte, renkant investicijas, kurios atitiktų klimato kaitos švelninimą, kaip aplinkos tikslą. Fondo atitikimas šiam tikslui yra peržiūrimas kas ketvirtį.

Fondas neinvestuoja į NT projektus, kurie: yra naudojami gaminti elektros energiją ir kaip šalutinį produktą išmeta anglies dvideginį ar kitas šiltnamio efektą keliančias dujas; yra žemesnės nei A++ energinės klasės; 10 metų laikotarpiu turės būti rekonstruojami.

Fondas neinvestuoja į investavimo strategijai netinkamus NT projektus. Fondas numato planuojamą energinio naudingumo klasę bei energijos, vandens ir atliekų suvartojimo rodiklius prieš priimant sprendimą investuoti, bei kas ketvirtį po to, kai pirminė investicija į konkretų projektą jau yra atlikta.

Kas dėl investicijų į kitus juridinius asmenis, pagal investavimo strategiją, nurodytą Fondo prospekte, Fondo investicijos apsiriboja tik juridinių asmenų, investuojančių į Fondo investavimo strategiją atitinkantį turtą, akcijų, kurių suteikiamos balsavimo teisės leidžia juos kontroliuoti, turėjimu. Atsižvelgiant į tai, Fondas neturi investuojamųjų bendrovių gero valdymo praktikos vertinimo politikos.

Investicijų dalis

90 proc. visų Fondo atliekamų investicijų bus atliekama į investicijas, kuriomis skatinami aplinkos ypatumai, t.y. prisidedama prie klimato kaitos švelninimo, kaip aplinkos tikslo.

Likę 10 proc. Fondo investicijų bus atliekama į kitas investicijas (finansines priemones, obligacijas, juridinių asmenų leidžiamus skolos vertybinius popierius, paskolas), t.y. trumpalaikes investicijas, įdarbinant laisvas pinigines lėšas, kurių atitikimo aplinkosaugos ypatumams negalime įvertinti.

Aplinkos ar socialinių ypatumų stebėsena

Aplinkos ypatumai skatinami per investicinių sprendimų priėmimo procedūras, kurios atliekamos prieš pradėdant plėtoti NT objektą (prieš prasidedant jo gyvavimo ciklui). Fondo valdytojas reguliariai atsiskaito Valdymo įmonės valdybai apie priimtų investicinių sprendimų atitiktį vidaus tvarkoms bei procedūroms ir Valdymo įmonės politikai, reglamentuojančiai tvarumą.

Taipogi, prieš užbaigiant NT objektą, įgalioti subjektai vertina NT objekto energinį naudingumą.

Prasidėjus NT objekto gyvavimo ciklui, kiti aplinkos ypatumai (suvartojamo vandens kiekis, atliekos) nėra vertinami, nesant objektyvių galimybių jas išmatuoti (NT objektas tokiame etape jau būna realizuotas).

Investicinio sprendimo priėmimo metu vertinami šie rodikliai:

- ✓ Sunaudojamos energijos kiekis (GWh; kWh/m²);
- ✓ Priskiriama energetinio efektyvumo klasė;
- ✓ Atliekų kiekis (t. per metus bei t./m² per metus);
- ✓ Vandens suvartojimas (m³ per metus, taipogi m³/m² per metus).

Metodika

Šio pranešimo dalyje „Aplinkos ir socialinių ypatumų stebėsena“ nurodyti rodikliai yra vertinami kompleksiskai tikslu pasiekti plėtojamų pastatų A++ klasę, kuri laikoma aukščiausia klase, bei kuri nurodo, jog pastatas beveik nevartoja energijos:

Energinio efektyvumo klasės skaičiavimai atliekami vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 11 d. įsakymu Nr. D1-754 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.01.02:2016 „Pastatų energinio naudingumo projektavimas ir sertifikavimas“ patvirtinimo“.

Sunaudojamos energijos kiekis projektuojamas bei vertinamas vadovaujantis aukščiau minėtu teisės aktu bei kitais susijusiais norminiais teisės aktais.

Atliekų kiekio skaičiavimai atliekami vadovaujantis Minimaliais komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. spalio 23 d. įsakymu Nr. D1-857 „Dėl Minimalių komunalinių atliekų tvarkymo paslaugos kokybės reikalavimų patvirtinimo“, bei kitais susijusiais norminiais teisės aktais.

Vandens vartojimas skaičiuojamas bei vertinamas vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“, patvirtintu aplinkos ministro 2003 m. liepos 21 d. įsakymu Nr. 390 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ patvirtinimo“, bei kitais susijusiais norminiais teisės aktais.

Duomenų šaltiniai ir tvarkymas

Skatinamų aplinkos ypatumų duomenų šaltinis – subjektų, atliekančių NT objektų projektavimą, rengiami techniniai projektai.

Atsakomybė už duomenų kokybę (netinkamai pateiktus duomenis) numatyta civilinėse sutartyse, sudaromose su NT objektų projektuotojais.

Metodikos ir duomenų apribojimai

Visi aplinkos ypatumų matavimai projektuojant ir plėtojant pastatą atliekami tik teoriniame lygmenyje, prieš NT objekto gyvavimo ciklą. Visgi, suprojektavus pastatą pagal taikomus A++ klasei energetinio efektyvumo reikalavimus, atlikus statybos darbus pagal parengto techninio projekto reikalavimus, atlikus pastato energetinio efektyvumo sertifikavimą bei pastato A++ energetinio efektyvumo klasę yra pagrindžiama, jog pastatas faktiškai atitinka A++ klasei keliamus reikalavimus bei pastatas faktiškai beveik nevartoja energijos. Tokiu būdu užtikrinamas įgyvendinto pastato skleidžiamo poveikio aplinkai mažinimas, pastatas pasižymi mažu sunaudojamos energijos kiekiu, CO₂ išskleidimu ir kt.

Išsamus patikrinimas

Fondas siekia, kad visi matavimo rodikliai bei jų siektinos reikšmės būtų pasiektos.

Energinis naudingumas įvertinamas per įgaliotų subjektų atliekamą pastato priskyrimą energinio naudingumo klasei, kuris atliekamas prieš užbaigiant NT objektą. Kitiems rodikliams (suvartojamas vanduo, atliekų kiekis) nematuojami, nesant tam objektyvių galimybių (t.y. kai faktiškai tą galima išmatuoti, NT objektas jau būna realizuotas).

Dalyvavimo politika

Fondas neinvestuoja į jokias bendroves, kuriose būtų aktyviai naudojimasis akcininko teisėmis.

Fondo valdytojas



Antanas Žygas