

Määruse (EL) 2019/2088 artikli 8 lõigetes 1, 2 ja 2a ning määruse (EL) 2020/852 artikli 6 esimeses lõigus osutatud finantstoodete kohta avalikustatav lepingueelne teave

Toote nimetus: EFTEEN Real Estate Fund 4 usaldusfond

Juriidilise isiku tunnus: N/A

Keskkonnaalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?

Jah

Ei

Sellega tehakse vähemalt järgmises ulatuses **kestlikke investeringuid, millel on keskkonnaalane eesmärk: ___%**

majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

Sellega tehakse vähemalt järgmises ulatuses **kestlikke investeringuid, millel on sotsiaalne eesmärk: ___%**

Sellega **edendatakse keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi** ning kuigi selle eesmärk ei ole kestlik investeerimine, on selle selliste kestlike investeeringute minimaalne osakaal 0%,

millel on keskkonnaalane eesmärk ja mida tehakse majandustegevustesse, mis kvalifitseeruvad ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel on keskkonnaalane eesmärk ja mida tehakse majandustegevustesse, mis ei kvalifitseeru ELi taksonoomia kohaselt keskkonnakestlikeks majandustegevusteks

millel on sotsiaalne eesmärk

Sellega edendatakse keskkonnaalaseid/sotsiaalseid omadusi, kuid **ei tehta kestlikke investeringuid**

Kestlik investering on investering majandustegevusse, mis aitab saavutada mõnda keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki, tingimuseel, et investering ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnaalast või sotsiaalset eesmärki ning et investeerimisobjektiks olevad äriühingud järgivad häid juhtimistavasid.

ELi Taksonoomia on klassifitseerimissüsteem, mis on sätestatud määruses (EL) 2020/852 ning millega kehtestatakse **keskkonnakestlike majandustegevuste** loetelu. Nimetatud määruses ei sätestata sotsiaalselt kestlike majandustegevuste loetelu. Keskkonnaeesmärgiga kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.



Milliseid keskkonnaalaseid ja/või sotsiaalseid omadusi see finantstooed edendab?

EFTEEN Real Estate Fund 4 usaldusfond (edaspidi Fond) asutamisdokumentides on sätestatud jätkusuutlikkuse kriteeriumid, mida tuleb iga investeringu tegemisel ja hoidmisel täita. Need hõlmavad ostueelset jätkusuutlikkuse analüüsi, kestlikku portfelli juhtimist omandatud ja/või (üंबर)arendatud varade suhtes ning investoritele raporteerimist. Fond edendab ärikinnisvara jätkusuutliku valitsemise põhimõtteid läbi kestlike põhimõtete üürilepingute (nn green lease) kasutamise ning kuluefektive jätkusuutlikkuse tulemuslikkuse mõõtmise EPC ja BREEAM sertifikaatide tasemetega.

- **Milliseid kestlikkuse näitajaid kasutatakse selle finantstootega edendatavate keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamise mõõtmiseks?**

Fondi edendatavate keskkonnaalaste omaduste saavutamise mõõtmiseks kasutatakse Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) hindamiste tulemusi, mis väljendab Fondi varade valitsemise jätkusuutlike põhimõtete rakendamise taset ja põhjalikkust. Investeeringute ning Fondi eluaja jooksul hinnatakse näitajatena energiatõhusussertifikaatide (EPC) ja BREEAM sertifikaatide tasemeid, kus eesmärgiks on võimalusel EPC klassi tõstmine 2 astme võrra ning 70% hoonete katmine BREEAM "Very Good" sertifikaadiga.

Kestlikkuse näitajatega mõõdetakse, kuidas saavutatakse finantstootega edendatavad keskkonnaalased või sotsiaalsed omadused.

● **Millised on finantstoote osaliselt tehtavate kestlike investeeringute eesmärgid ja kuidas aitavad kestlikud investeeringud kaasa nende eesmärkide saavutamisele?**

Fondi eesmärgiks on Fondi tähtja jooksul varade keskkonnavalase ja kestlikkusega seotud tulemuslikkuse kuluefektiivne tõstmine varades, kus see on asjakohane. Seejuures panustab Fond võimalikult maksimaalselt kliimamuutuste leevendamisesse ja nendega kohanemisesse. Eesmärgi täitmise mõõtmiseks kasutatakse kestlikkusemõõdikuid ning jätkusuutlikkuse ja energiatõhususe sertifikaatide tasemeid. Varade kestlikkusega seotud mõõdikute tulemuslikkuse parandamine vähendab investeeringute valitsemise jalajälge ning tagab kuluefektiivse Fondi varade igapäevase valitsemise.

● **Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstoote osaliselt kavatakse teha, ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnavalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?**

Võimaliku keskkonnavalase või sotsiaalse olulise kahju hindamiseks tugineb Fond ELi taksonoomia „ei kahjusta oluliselt“ kinnisvarainvesteeringutele sätestatud hindamisalusetele. Sellistel alustel hindab Fond „ei kahjusta oluliselt“ tingimused täidetuks kui investeerimisobjekti kliimamuutuste leevendamise meetmed olulises osas kattuvad ELi taksonoomia põhimõtetega.

— *Kuidas on arvesse võetud kestlikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid?*

Fond ei võta käesolevaga arvesse kestlikkusteguritele avalduva negatiivse mõju näitajaid investeeringute andmete ebapiisavuse tõttu. Fondi portfelli täienes ja andmete kättesaadavuse paranedes kaalub Fond negatiivse mõju näitajaid uuesti ning arvestab nendega.

— *Kuidas on kestlikud investeeringud kooskõlas OECD suunistega hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtetega? Üksikasjad:*

Kõik Fondi investeeringud on kinnisvarainvesteeringud, mis on Fondi ja selle fondivalitseja otsese kontrolli all. Selliselt on tagatud investeeringute valitsemine kooskõlas OECD ja ÜRO juhtpõhimõtetega.

ELi taksonoomias on sätestatud põhimõte „ei kahjusta oluliselt“, mille kohaselt ei tohiks taksonoomiaga kooskõlas olevad investeeringud oluliselt kahjustada ELi taksonoomia eesmärgi, ning sellega kaasnevad konkreetsed liidu kriteeriumid.

Põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“ kohaldatakse üksnes selliste finantstoote aluseks olevate investeeringute suhtes, mille puhul võetakse arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta. Selle finantstoote ülejäänud osa aluseks olevate investeeringute puhul ei võeta arvesse liidu kriteeriume keskkonnakestliku majandustegevuse kohta.

Mis tahes muud kestlikud investeeringud ei tohi samuti oluliselt kahjustada keskkonnavalaseid ega sotsiaalseid eesmärgi.

Põhiline negatiivne mõju on investeerimisotsuste kõige suurem negatiivne mõju kestlikkusteguritele, mis on seotud keskkonnavalaste, sotsiaalsete ja töötajatega seotud küsimuste, inimõiguste austamise ning korrupsiooni- ja altkäemaksuvastase võitlusega.



Kas finantstoote puhul võetakse arvesse põhilist negatiivset mõju kestlikkusteguritele?

Jah, _____

Ei



Millist investeerimisstrateegiat see finantstoode järgib?

Fondi investeerimisstrateegia on Eestis, Lätis ja Leedus ärikinnisvara soetamine, mis on kaetud pikaajaliste rendilepingutega ja vastavad rahvusvaheliselt tunnustatud „Core“ või „Core plus“ ärikinnisvara kategooriatele. Fond võib kasutada investeeringute finantseerimiseks võimendust ning iga investeering peaks olema suurem kui 15 miljonit eurot. Fond ei investeri mitteärikinnisvarasse ega arendusprojektidesse. Fondi varade valitsemisel on eesmärgiks tagada vara väärtuse säilimine ja selle tarbeks teostatavad parandustööd ei ole käsitatavad arendusprojektidena.

Investeeringistrateegia suunab investeeringutsotsuseid selliste tegurite põhjal nagu investeeringistrateegia eesmärgid ja riskitaluvus.

Varade jaotus kirjeldab konkreetsesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.



Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

- **käive** kajastab investeeringuobjektiks olevate äriühingute praegust keskkonnakestlikkust;
- **kapitalkulud** (CapEx), mis näitavad investeeringuobjektiks olevate äriühingute tehtud keskkonnakestlike investeeringuid, nt üleminekuks rohelisele majandusele;
- **tegevuskulud** (OpEx), mis kajastavad investeeringuobjektiks olevate äriühingute keskkonnakestlikku tegevust.

Toetav tegevus – võimaldab teistel tegevustel otseselt anda olulise panuse keskkonnanäesmärgi saavutamisse.

Üleminekutegevus - tegevus, millel ei ole veel vähese CO2 heitega alternative ja mille kasvuhoonegaaside heite tase vastab muu hulgas parimatele näitajatele.

Head juhtimistavad hõlmavad usaldusväärseid juhtimisstruktuure, töösuhteid, töötajate tasustamist ja maksukuulekust.

- **Millised on investeeringistrateegia siduvad elemendid, mida kasutatakse investeeringute valikul, et saavutada kõik selle finantstootegega edendatavad keskkonnaalased või sotsiaalsed omadused?**

Fondil ei ole investeeringistrateegia osaks siduvaid keskkonnaalaseid elemente, mis välistaksid potentsiaalse investeeringu lähtuvalt tema keskkonnaalastest või sotsiaalsetest omadustest. Sellegipoolest hinnatakse iga potentsiaalse investeeringu puhul vara kestlikkusega seotud omadusi ja asjakohasuse korral koostatakse vara jätkusuutliku valitsemise plaan.

- **Milline on enne kõnealuse investeeringistrateegia kohaldamist kaalutud investeeringute vähendamiseks kokkulepitud miinimummäär?**

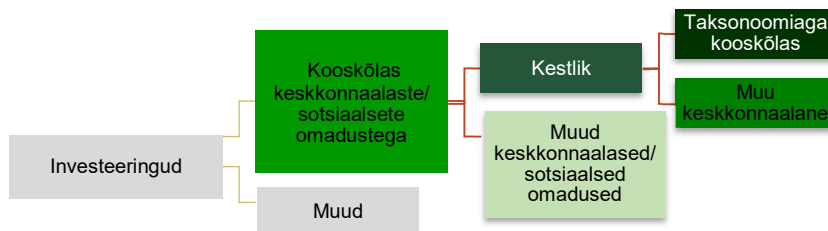
Fondil ei ole kokkulepitud miinimummäära investeeringute vähendamiseks.

- **Millised on investeeringuobjektiks olevate äriühingute hea juhtimistava hindamise põhimõtted?**

Kõik Fondi investeeringud on kinnisvarainvesteeringud, mis on Fondi ja selle fondivalitseja otsese kontrolli all. Sellisel on tagatud investeeringute valitsemine kooskõlas OECD ja ÜRO juhtpõhimõtetega ning äriühingute juhtimise heade tavadega.

Milline on selle finantstoote jaoks kavandatud varade jaotus?

Fond investeerib kuni 100% oma varadest ärikinnisvarasse, mis vastab omadustelt rahvusvaheliselt tunnustatud "Core" või "Core plus" ärikinnisvara kategooriatele. Fond võib hoida kuni 20% varadest ajutiselt rahavoojuhtimise eesmärgil krediidiasutuste hoiustel või muudes rahaturuinstrumentides. Fond rakendab kõigi varade valitsemisel Fondi dokumentides sätestatud jätkusuutlikkuse põhimõtteid, et tagada kogu portfelli kooskõlas keskkonnaalaste omadustega, mida Fond edendab. Fondil ei ole minimaalset kohustuslikku kestlike investeeringute piirmäära, sh ei ole Fondil kohustust tagada investeeringute kestlikkust kooskõlas ELi taksonoomiaga.



Kategooria "**Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega**" hõlmab finantstoote investeeringuid, mida kasutatakse finantstootegega edendatavate keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks.

Kategooria "**Muud**" hõlmab finantstoote ülejäänud investeeringuid, mis ei ole kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega ega kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

Kategooria "**Kooskõlas keskkonnaalaste/sotsiaalsete omadustega**" hõlmab järgmist:

- allkategooria "**Kestlik**" hõlmab kestlike investeeringuid, millel on keskkonnaalased või sotsiaalsed eesmärgid.

- allkategooria "**Muud keskkonnaalased/sotsiaalsed omadused**" hõlmab investeeringuid, mis on kooskõlas keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega, kuid mis ei kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

- **Kuidas saavutatakse tuletisinstrumentide kasutamisega finantstootegega edendatavad keskkonnaalased või sotsiaalsed omadused?**

Fond ei kasuta finantstootegega edendatavate keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks tuletisinstrumente.



Millises miinimumulatuses on keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas ELi taksonoomiaga?

Fondil ei ole miinimumulatust keskkonnanäesmärgiga kestlikeks investeeringuteks, mis on kooskõlas ELi taksonoomiaga.

- **Kui suur on ülemineku- ja toetavatesse tegevustesse tehtavate investeeringute minimaalne osakaal?**

 on keskkonnanäesmärgiga kestlikud investeeringud, mille puhul **ei võeta arvesse** määruse (EL) 2020/852 kohaseid keskkonnakestliku majandustegevuse kriteeriume.



Fondil ei ole minimaalset investeeringute osakaalu, mis tuleb teha ülemineku- ja toetavatesse tegevustes.

Kui suur on nende keskkonnanäesmärgiga kestlike investeeringute minimaalne osakaal, mis ei ole kooskõlas ELi taksonoomiaga?



Fondil ei ole minimaalset keskkonnanäesmärgiga kestlike investeeringute osakaalu, mis ei ole kooskõlas ELi taksonoomiaga.

Millised investeeringud kuuluvad kategooriasse “Muud”, mis on nende eesmärk ja kas on olemas minimaalsed keskkonnanäelased või sotsiaalsed tagatised?

Fond ei tee kategooriasse “Muud” kuuluda võivaid investeeringuid, mis ei vasta Fondi investeerimisstrateegiale ja ei võimalda keskkonnanäelaste omaduste edendamist.



Kust on võimalik leida internetist rohkem tootepõhist teavet?

Täiendav tootepõhine teave on kättesaadav järgmisel veebisaidil: <https://efen.ee/fondid/efen-real-estate-fund-4/>