

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: Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund

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 investeringute 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, tingimusel, 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 finantstoode edendab?

Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fund (edaspidi Fond) asutamisdokumentides on sätestatud jätkusuutlikkuse kriteeriumid, mida tuleb investeringute 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, tarbimisandmete kogumise ning, kus asjakohane, kuluefektiivse jätkusuutlikkuse tulemuslikkuse mõõtmise EPC ja BREEAM sertifikaatide tasemete näol.

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

Fondi edendatavate keskkonnaalaste omaduste saavutamise mõõtmiseks kogutakse investeringutega seoses asjakohased energia, kütte ning vee tarbimisandmeid. Tarbimisandmete pinnalt hinnatakse iga-aastaselt investeringu jätkusuutlikkusealast toimivust. Investeringute ning Fondi eluaja jooksul hinnatakse näitajatena ka energiatõhusussertifikaatide (EPC) ja BREEAM sertifikaatide tasemeid, kus

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

asjakohane. Sõltuvalt investeeringute struktuurist, lisatakse võimaluse korral jätkusuutlikkusega seotud kriteeriumid laenamistingimustesse.

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

Fondi eesmärgiks on Fondi tähtaja 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 asjakohaseid 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 finantstootega 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 olulisel osas kattuvad ELi taksonoomia põhimõtetega.

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

Fond ei võta käesolevaga arvesse kestlikusteguritele 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:*

Fondi investeeringud, mis on Fondi ja selle fondivalitseja otsese kontrolli all, on seeläbi valitsetud kooskõlas OECD ja ÜRO juhtpõhimõtetega. Investeeringud, kus Fond ei oma otsest kontrolli, tagatakse kooskõla juhtpõhimõtetega investeerimislepingu tingimustega.

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

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

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



Kas finantstootete puhul võetakse arvesse põhilist negatiivset mõju kestlikusteguritele?

Jah, _____

Ei



Millist investeerimisstrateegiat see finantstooted järgib?

Fondi investeerimisstrateegia on Eestis, Lätis ja Leedus kõrge tulutasemega kinnisasjade finantseerimine ja soetamine, mis võivad olla investeeringu hetkel majandusraskustes või majandusraskustesse jõudmas. Fond võib kasutada investeeringute finantseerimiseks võimendust ning iga investeering peaks olema väiksem kui 25% Fondi kapitalist.

Investeeringistrateegia suunab investeeringutsotsuseid selliste tegurite põhjal nagu investeeringieesmärgid ja riskitaluvus.

Varade jaotus kirjeldab konkreetsesse varadesse tehtud investeeringute osakaalu.



Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

- **käive** kajastab investeeringuobjektiks olevate äriühingute praegust keskkonnakestlikkust;
- **kapitalikulud** (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 finantstootegea edendatavad keskkonnavalased või sotsiaalsed omadused?**

Fondil ei ole investeeringistrateegia osaks siduvaid keskkonnavalaseid elemente, mis välistaksid potentsiaalse investeeringu lähtuvalt tema keskkonnavalastest 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?**

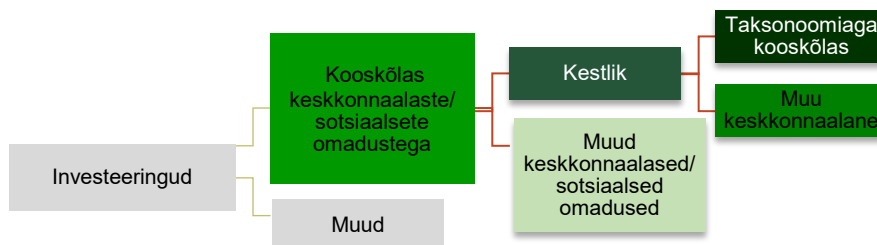
Fondil ei ole kokkulepitud miinimummäärade investeeringute vähendamiseks.

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

Kõik Fondi investeeringud on kinnisvarainvesteeringud, mis on Fondi ja selle fondivalitseja otsese kontrolli all või on reguleeritud investeeringulepingutega. Selliselt 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 kinnisasjadesse. Fond võib hoida kuni 20% varadest ajutiselt rahavojuhtimise eesmärgil krediitiasutuste hoiustel või muudes rahaturuinstrumentides. Fond rakendab kõigi varade valitsemisel Fondi dokumentides sätestatud jätkusuutlikkuse põhimõtteid, et tagada kogu portfelli kooskõlas keskkonnavalaste omadustega, mida Fond edendab. Fondil ei ole minimaalset kohustuslikku kestlike investeeringute piirmäärade, sh ei ole Fondil kohustust tagada investeeringute kestlikkust kooskõlas ELi taksonoomiaga.



Kategooria **“Kooskõlas keskkonnavalaste/sotsiaalsete omadustega”** hõlmab finantstoote investeeringuid, mida kasutatakse finantstootegea edendatavate keskkonnavalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks.

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

Kategooria **“Kooskõlas keskkonnavalaste/sotsiaalsete omadustega”** hõlmab järgmist:

- allkategooria **“Kestlik”** hõlmab kestlike investeeringuid, millel on keskkonnavalased või sotsiaalsed eesmärgid.

- allkategooria **“Muud keskkonnavalased/sotsiaalsed omadused”** hõlmab investeeringuid, mis on kooskõlas keskkonnavalaste või sotsiaalsete omadustega, kuid mis ei kvalifitseeru kestlikuks investeeringuks.

- **Kuidas saavutatakse tuletinstrumentide kasutamisega finantstootegea edendatavad keskkonnavalased või sotsiaalsed omadused?**

Fond ei kasuta finantstootegea edendatavate keskkonnavalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamiseks tuletinstrumente.




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?**

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

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



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 keskkonnanäesmärgid või sotsiaalsed tagatised?

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



Kust on võimalik leida internetist rohkem tootepõhist teavet?

Täiendav tootepõhine teave on kättesaadav järgmisel veebisaidil: <https://eften.ee/fondid/eften-special-opportunities-fund/>