

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

Toote nimetus: Baltic Horizon Fund

Juriidilise isiku tunnus:
5299008IKT93E4SA0G49

Kestlik investering

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

EL-i taksonoomia on

klassifitseerimissüsteem, mis on sätestatud määruses (EL) 2020/852 ning millega kehtestatakse keskkonnakestlike majandustegevuste loetelu. Nimetatud määrus ei sisalda sotsiaalselt kestlike majandustegevuste loetelu. Keskkonnavast eesmärgiga kestlikud investeringud võivad olla taksonoomiaga kooskõlas või mitte.

Keskkonnavalased ja/või sotsiaalsed omadused

Kas sellel finantstootel on kestliku investeerimise eesmärk?



Jah

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



Ei

Sellega edendatakse **keskkonnavalaseid/sotsiaalseid omadusi** and ning kuigi selle eesmärk ei ole kestlik investeerimine, on selle selliste kestlike investeringute minimaalne osakaal ___%

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

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

millel on sotsiaalne eesmärk

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



Milliseid keskkonnavalaseid ja/või sotsiaalseid omadusi see finantstooed edendab?

See finantstooed edendab keskkonnavalaseid ja/või sotsiaalseid omadusi nagu kasvuhoonegaaside emissiooni vähendamine ja keskkonnavalane sertifitseerimine. Kui Baltic Horizon Fond (Fond) investeerib uutesse toodetesse, keskendutakse asukohtadele, mis võimaldavad teenustele ligipääsu jalgsi, jalgrattaga ning ühistranspordiga.

Seoses keskkonnaalaste ja/või sotsiaalsete omaduste edendamisega on Fondil järgmised eesmärgid:

- Aastaks 2030 on kasutuses olevate varade tegevus süsinikuneutraalne
- Aastaks 2030 kasutavad kõik Fondi kinnisvaraportfelli kuuluvad varad 100% mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit;
- Aastaks 2030 on 100% varadest sertifitseeritud BREEAM In-Use (kasutuses oleva hoone) või muu sarnase standardi kohaselt;
- Eesmärk on, et 100% rentnikest allkirjastaksid rendilepingute roheklauklid, et tagada parimal võimalikul viisil rentnike koostöö kestlikkuse küsimustes.

● **Milliseid kestlikkuse näitajaid kasutatakse selle finantstooteiga edendatavate keskkonnaalaste või sotsiaalsete omaduste saavutamise mõõtmiseks?**

Iga edendatavat omadust jälgitakse eraldi vastavalt asjakohasele mõõdikule:

- (i) varade osakaal portfellis, mis kasutavad mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit,
- (ii) mittefossiilsetest allikatest toodetud elektrit kasutavate varade protsentuaalne osakaal portfellis,
- (iii) portfelli kasutusel olevad kasvuhoonegaaside heitkogused, ulatus 1–3
- (iv) sertifitseeritud varade protsentuaalne osakaal portfellis, ning
- (v) protsentuaalne osakaal portfelist, mille puhul rentnikud on allkirjastanud roheklauklid.

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

Fondil ei ole kestlike investeeringute minimaalne osakaalu eesmärki.

Sellest hoolimata jälgib Fond uusi (ostueelse auditi raames) ja olemasolevaid (vähemalt kord aastas) investeeringuid panustamiseks oluliselt kliimamuutuste leevendamise eesmärgi täitmisel tegevuse 7.1 (Uute hoonete ehitamine) või tegevuse 7.7 (Hoonete omandamine ja omandiõigus) läbi; ning raporteerib taksonoomiaga kooskõlas olevate varade osakaalu iga-aastaselt majandusaasta aruande lisaks olevas perioodilises teabes vastavalt jätkusuutlikkust käsitleva teabe avalikustamise määruse (SFDR) (2019/2088) artiklile 11.

● **Kuidas kestlikud investeeringud, mida finantstooteiga osaliselt kavatsatakse teha, ei kahjusta oluliselt ühtegi keskkonnaalast või sotsiaalset kestliku investeerimise eesmärki?**

Fondil ei ole kestlike investeeringute minimaalne osakaalu eesmärki.

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

Fondil ei ole kestlike investeeringute minimaalne osakaalu eesmärki.

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

Kestlikkuse näitajatega mõõdetakse, kuidas saavutatakse selle finantstoote kestliku investeerimise eesmärgid.

Sellest hoolimata jälgib Fond uusi (ostueelse auditi raames) ja olemasolevaid (vähemalt kord aastas) investeeringuid valitud põhiliste negatiivse mõju näitajate vastu kinnisvaraobjektide osas.

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

Fondil ei ole kestlike investeeringute minimaalne osakaalu eesmärki.

Sellest hoolimata, OECD suunised hargmaistele ettevõtetele ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpõhimõtted sisalduvad Fondi vastutustundlikus investeerimispoliitikas ja minimaalsete kaitsemeetmete poliitikas, samuti riskijuhtimismenetlustes ja -protsessides.

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

Põhimõtet „ei kahjusta oluliselt“ kohaldatakse ainult 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 keskkonnaalaseid ega sotsiaalseid eesmäärke.



Kas finantstoote puhul võetakse arvesse põhilist negatiivset mõju kestlikusteguritele?

Jah, _____

Ei

Fondi eesmärk on võimalusel vähendada oma investeerimisotsuste põhilist negatiivset mõju. Fond plaanib jälgida uusi (ostueelse auditi raames) ja olemasolevaid (vähemalt kord aastas) investeeringuid valitud põhiliste negatiivse mõju näitajate vastu kinnisvaraobjektide osas. Põhilist negatiivset mõju avalikustatakse iga-aastaselt Fondi majandusaasta aruandes.

Põhilise negatiivse mõju näitajad, mida Fond kaalub, on:



Investeeringistrateegia suunab investeerimisotsused selliste tegurite põhjal nagu investeerimiseesmärgid ja riskitaluvus.

1. kokkupuude fossiilkütustega kinnisvara kaudu,
2. kokkupuude energiatõhusate varadega,
3. energiatarbimise intensiivsus,
4. jäätmete kinnisvaras, ning
5. oma kinnisvaraga seotud kasvahoonegaaside heitkogused.

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

Millist investeerimisstrateegiat see toode järgib?

Fondi peamine eesmärk on investeerida otse Eestis, Lätis ja Leedus asuvasse ärikinnisvarasse, keskendudes eelkõige pealinnadele Tallinnale, Riiale ja Vilniusele. Fond keskendub väljakujunenud rahavoogu tootvatele kinnisvaradele, millel on potentsiaali luua lisandväärtust aktiivse juhtimise kaudu jae-, büroo-, vaba aja- ja logistikasegmentides strateegilistes asukohtades ja tugevate üürnike või kvaliteetsete üürnike ja pikaajaliste üürilepingute kaudu. Kuni 20% fondi varadest võidakse suunata oportunistlikumatesse investeeringutesse, nagu näiteks arendusprojektide edasine rahastamine ja arendamata maa ostmine. Fondi eesmärk on, et LTV oleks 50 % või madalam. Fondi finantsvõimendus ei tohi kunagi ületada 65%. Fondi eesmärk on kasvada, tehes investoritele atraktiivseid investeeringuid, hajutades samal ajal oma riske geograafiliselt, kinnisvarasegmentide, üürnike ja laenuandjate lõikes.

- **Millised on investeerimisstrateegia siduvad elemendid, mida kasutatakse investeeringute valikul, et saavutada kõik selle finantstootega edendatavad keskkonnaalased või sotsiaalsed eesmärgid?**

Fond järgib Northern Horizon grupi vastutustundliku investeerimise poliitikat, mille kohaselt kontrollitakse kõiki uusi investeeringuid ostueelse auditi käigus keskkonnamõjude, näiteks energiamärgistuse, keskkonnahoidlike hoonete sertifitseerimise (nt BREEAM, LEED) ja mittefossiilse elektrienergia kasutamise suhtes. Seoses investeerimisotsusega hindab fond omaduste saavutamist ja edendatavate omaduste saavutamise finantsmõju.

- **Millise on enne kõnealuse investeerimisstrateegia kohaldamist kaalutud investeeringute ulatuse vähendamiseks kokkulepitud miinimummäär?**

Ei ole asjakohane. Fondil ei ole investeeringuid, mis ei soodusta E/S omadusi väljaspool sularaha või raha ekvivalente, mida hoitakse piisava likviidsuse tagamiseks.

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

Investeeringistrateegia suunab investeerimisotsused selliste tegurite põhjal nagu investeerimiseesmärgid ja riskitaluvus.

Kooskõla jaoks ELi taksonoomiaga sisaldavad **maagaasi** suhtes kehtivad kriteeriumid heite piiranguid ja üleminekut taastuvatele energiaallikatele või vähese CO² hetiega kütustele 2035. aasta lõpuks.

Tuumaenergia suhtes kehtivad kriteeriumis sisaldavad põhjalikke ohutusnõudeid ja jäätmekäitluseeskirju.

Toetav tegevus - võimaldab teistel tegevustel otseselt anda olulise panuse keskkonnanäemärgi saavutamisse.

Üleminekutegevuse – tegevus, millel ei ole veel vähese CO² heitega alternatiive ja mille kasvuhoonegaaside heite tase vastab muu hulgas parimatele näitajatele.

Taksonoomiaga kooskõlas olevat tegevust väljendatakse osana järgmisest:

- **käive**, mis kajastab investeerimis-objektiks olevate äriühingute keskkonnakestlikust tegevusest saadud tulu osakaalu;
- **kapitalikulud** (CapEx), mis näitavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute tehtud keskkonnakestlikke investeeringuid, nt üleminekuks rohelisele majandusele;
- **tegevuskulud** (OpEx), mis kajastavad investeerimisobjektiks olevate äriühingute keskkonnakestlikku tegevust.



Fond omandab kinnisvara, mis paigutatakse eriotstarbelistesse äriühingutesse, mille eesmärk on nende kinnisvara haldamine. Seetõttu ei hinnata nende üksuste valitsemistavasid. Fondi fondivalitseja järgib siiski kõrgeimaid ettevõtte juhtimise tavasid ja kõiki asjakohaseid eeskirju. Hea valitsemistava põhimõtted on ka fondi juhtimise lahutamatu osa, mis laieneb ka kinnisvara hoidvatele eriotstarbelistele äriühingutele.

Fondil on OECD suunised rahvusvahelistele ettevõtetele ja ÜRO juhtpõhimõtted ettevõttele ja inimõiguste kohta, mis on integreeritud vastutustundliku investeerimise poliitikasse ja miinimumkaitsemeetmete poliitikasse, samuti riskijuhtimise menetlused ja protsessid.

Milline on selle finantstoote jaoks kavandatud varade jaotus?

Fond kavatseb investeerida kuni 96 % oma varadest kinnisvarasse, mis edendab Euroopa ja Rootsi omadusi. Ülejäänud osa investeringutest, mis moodustab kuni 4 %, võib hoida sularaha või raha ekvivalentidena, et säilitada piisav likviidsus. Fond ei kavatse hoida minimaalset kestlikku investeringu osakaalu.

- **Kuidas saavutatakse tuletisinstrumentide kasutamisel finantstoote poolt edendatavad keskkonnavalased või sotsiaalsed omadused?**

Fond ei kasuta tuletisinstrumente, et saavutada keskkonnavalaseid eesmärke, mida ta edendab.



Kui suur oli kestlikkusega seotud investeringute osakaal?

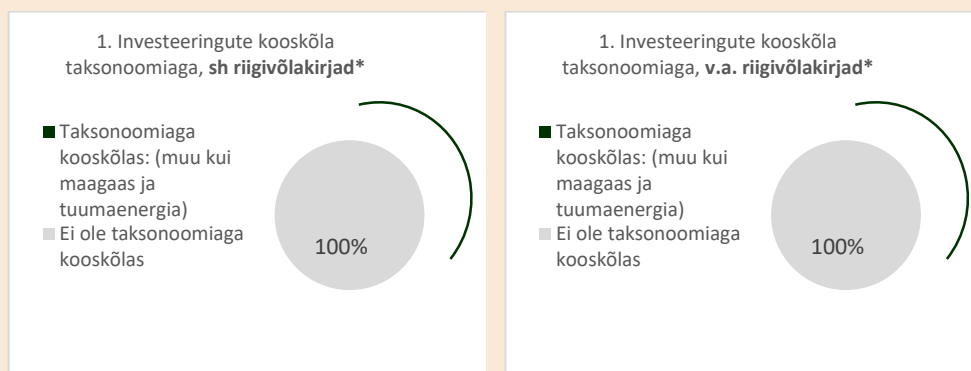
Fond ei kohustu hoidma minimaalset kestlikku investeringu osakaalu.



- Mil määral olid keskkonaeesmärgiga kestlikud investeeringud kooskõlas EL-i taksonoomiaga¹?

- Jah:
- Maagaasiga Tuumaenergiaga
- seotud tegevustesse
- Ei

Allpool esitatud joonistel on rohelisega näidatud selliste investeeringute osakaal, mis oli ELi taksonoomiaga kooskõlas. Kuna puudub asjakohane meetodika riigivõlakirjade* taksonoomiaga vastavusse viimiseks, näitab esimene joonis kõigi finantstoodete, sealhulgas riigivõlakirjade investeeringute kooskõla taksonoomiaga, samal ajal kui teisel joonisel on esitatud üksnes muude finantstoodete kui riigivõlakirjade investeeringute kooskõla taksonoomiaga.



* Joonisel hõlmavad riigivõlakirjad kõiki riiginõudeid.

- Kui suur oli ülemineku- ja toetavatesse tegevustesse tehtavate investeeringute osakaal?

0 %.



Kui suur oli nende keskkonaeesmärgiga kestlike investeeringute osakaal, mis ei olnud kooskõlas EL-i taksonoomiaga?

0 %



Kui suur oli sotsiaalselt kestlike investeeringute osakaal?

0 %



¹ Maagaasi ja/või tuumaenergiaga seotud tegevused on ELi taksonoomiaga kooskõlas ainult siis, kui need aitavad kaasa kliimamuutuste leevendamisele ja ei kahjusta oluliselt ühegi ELi taksonoomia eesmärgi (vt selgitav märkus vasakus servas). Täielikud kriteeriumid maagaasi- ja tuumaenergiasektorite majandustegevuste suhtes, mis on kooskõlas ELi taksonoomiaga, on sätestatud komisjoni delegeeritud määruses (EL) 2022/1214.



on

keskkonna-eesmärgiga kestlikud investeeringud, mille puhul ei võeta arvesse ELi taksonoomia kohaste keskkonnakestlike majandus-tegevuste kriteeriume.

Millised investeeringud kuulusid kategooriasse #2 „Muud“, mis oli nende eesmärk ja kas olid olemas minimaalsed keskkonnaalased või sotsiaalsed kaitsemeetmed?

Kategooria #2 „Muud“ hõlmab kuni 4% fondi varadest, mida võidakse hoida raha ja raha ekvivalentidena, et tagada piisav likviidsus. Märkimist on väärt, et fondi eesmärk on investeerida kinnisvarasse kooskõlas fondi investeerimisstrateegiaga.



Kuidas see finantstoode toimis võrreldes kestliku võrdlusalusega?

Fondi poolt edendatavate keskkonnaalaste omaduste saavutamiseks ei ole võrdlusaluseks määratud ühtegi indeksit.

- **Kuidas võrdlusalus erineb laiapõhjalisest turuindeksist?**

Ei ole asjakohane

- **Kuidas see finantstoode toimis seoses kestlikkuse näitajatega, et teha kindlaks võrdlusaluse kooskõla edendatavate keskkonnaalaste või sotsiaalsete omadustega?**

Ei ole asjakohane

- **Kuidas see finantstoode toimis võrreldes võrdlusalusega?**

Ei ole asjakohane

- **Kuidas see finantstoode toimis võrreldes laiapõhjalise turuindeksiga?**

Ei ole asjakohane

Võrdlusalused on indeksid, millega mõõdetakse, kas finantstoote saavutatakse kestlikkuse eesmärk.



Kus on võimalik leida toote kohta täiendavat informatsiooni veebis?

Toote kohta on võimalik täiendavat informatsiooni leida veebiaadressil:

<https://www.baltichorizon.com>