

TVARUMO RIZIKOS VERTINIMO PRIIMANT INVESTICINIUS SPRENDIMUS POLITIKA

KAŲ NUSTATO ŠI POLITIKA?

Ši Tvarumo rizikos vertinimo priimant investicinius sprendimus politika („Politika“) nustato kaip Eika Asset Management („Valdymo įmonė“) atsižvelgia į tvarumo riziką ir skirtingus jos aspektus priimdama investicinius sprendimus ir valdydama investicijas.

Ši Politika skirta Valdymo įmonės valdomų KIS investicijomis. Politika neapibrėžia pačios Valdymo įmonės valdysenos principų, susijusių su ESG.

Politika nustato bendrus principus, kuriais vadovaujasi Valdymo įmonė vertindama KIS investicijas iš ESG perspektyvos. Kiekvieno KIS investavimo strategija turės savo niuansus. Atitinkamai tvarumo rizikai įvertinti bei valdyti bus nustatomi tam KIS tinkami metodai. Jei konkretus KIS tvarumo rizikos nevertina, KIS prospekte yra pateikiamas atitinkamas paaiškinimas.

SĄVOKOS

Direktorius	Vienasmenis Valdymo įmonės valdymo organas (administracijos vadovas)
ESG (<i>Environmental, Social, and Governance Criteria</i>)	Aplinkosaugos, socialiniai ir valdysenos kriterijai
ES	Europos Sąjunga
KIS	Valdymo įmonės valdomas informuotiesiems investuotojams skirtas kolektyvinio investavimo subjektas
NT	Nekilnojamas turtas
SPV	Specialiosios paskirties bendrovė
Tvarios investicijos	Investicijos į ekonominę veiklą, kuriomis prisidedama siekiant aplinkosaugos tikslo, pavyzdžiui, tokios investicijos, kurios matuojamos pagrindiniais efektyvaus išteklių naudojimo rodikliais, tokiais kaip energijos, atsinaujinančiosios energijos, žaliavų, vandens ir žemės naudojimas, pagaminamų atliekų kiekis, išmetamas šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekis ar poveikis biologinei įvairovei ir žiedinei ekonomikai; investicijos į ekonominę veiklą, kuria prisidedama prie socialinio tikslo įgyvendinimo, visų pirma investicijos, kuriomis prisidedama sprendžiant nelygybės klausimus, arba kuriomis skatinama socialinė sanglauda, socialinė integracija ir darbo santykiai, arba investicijos į žmogiškąjį kapitalą arba palankių ekonominių ar

	socialinių sąlygų neturinčias bendruomenes, su sąlyga, kad tokios investicijos nedaro reikšmingos žalos nė vienam iš šių tikslų, o bendrovės, į kurias investuojama, laikosi gerosios valdymo praktikos, visų pirma, kiek tai susiję su patikimomis valdymo struktūromis, santykiais su darbuotojais, darbuotojų atlygio ir mokestinių prievolių vykdymu
Tvarumo rizika	Aplinkos, socialinis ar valdymo įvykis ar situacija, kuri, jei įvyktų, galėtų padaryti realų ar galimą reikšmingą neigiamą poveikį investicijų vertei
Valdyba	Kolegialus Valdymo įmonės valdymo organas

KODĖL TVARUMAS YRA SVARBUS?

Pasaulinė klimato kaita, socialiniai pokyčiai visuomenėje bei besivystančios technologijos yra vieni pagrindinių aspektų, į kuriuos turi atsižvelgti į NT investuojantys subjektai. Investuojant į NT tenka atsakomybė nustatyti, suprasti ir valdyti aplinkos, socialinį ir ekonominį teigiamą bei neigiamą poveikį ir tuo pačiu užtikrinti ilgalaikę investicijų grąžą. Valdymo įmonė šiuos aspektus yra integravusi į savo investavimo procesą, pradedant įsigijimu, baigiant turto valdymu.

KO MES SIEKIAM?

Atsakingas investavimas yra pagrindinis Valdymo įmonės tikslas. Valdymo įmonė siekia investuoti į NT, kuris būtų ne tik patraukli investicija, bet taip pat praturtintų žmonių ir bendruomenių gyvenimus, sukurtų ilgalaikę vertę visuomenei ir aplinkai.

Be investicijų į NT tvarumą, Valdymo įmonė taip pat turi tikslą investuoti į atsinaujinančią energetiką ir taip mažinti pasaulinį anglies dvideginio išmetimą. Svarbi Valdymo įmonės misijos dalis yra kurti tvaresnę ateitį, pereinant prie atsinaujinančios energetikos.

Valdymo įmonė, be paminėtų tikslų, taip pat siekia būti socialiai atsakinga:

1. Santykiuose su darbuotojais: (i) Valdymo įmonė kuria darbo aplinką, kuri užtikrina gerovę ir saugias darbo sąlygas: darbuotojams suteikiamas sveikatos draudimas, sudaromos lanksčios darbo sąlygos (galimybė dirbti iš namų); (ii) atliekamos darbuotojų apklausos klimato darbe įvertinimui ir kt.; (iii) kiekvienas darbuotojas yra vertinamas ir kuriama darbo aplinka, kurioje darbuotojai jaustųsi gerbiami; (iv) garantuojamas sąžiningas darbo užmokestis, kuris priklauso nuo atliekamų funkcijų, darbo kokybės, profesinių ir dalykinių sugebėjimų; (v) darbuotojams siūlomi mokymai ir tobulėjimo galimybės, skatinama dalintis gerąja praktika.
2. Valdymo įmonė yra pasitvirtinusi ir taiko ES reguliavimą atitinkančią darbuotojų atlyginimo nustatymo politiką.
3. Valdymo įmonėje yra siekiama išlaikyti lyčių įvairovę – nuo aukščiausios vadovybės iki darbuotojų.

KAIP MES TO SIEKIAM?

Valdymo įmonės ESG strategija numato tris tikslus ir jų įgyvendinimo būdus:

1. Aplinkosaugos gerinimas. Šio tikslo bus siekiama tiek investuojant į technologijas ir technologinius sprendimus, kurie NT objektus daro tvaresniais, tiek investuojant į NT, kuris pats generuoja atsinaujinančią elektros energiją.
2. Socialinė nauda. Šio tikslo bus siekiama investuojant į NT, kuris sieks teigiamų socialinių rezultatų nuomininkams, gyventojams, vietos bendruomenėms ir platesnei visuomenei, atsižvelgiant į KIS tipą ir rinką, kurioje jis veikia.
3. Geras valdymas. Šio tikslo bus siekiama Valdymo įmonėje įgyvendinant gerąsias valdysenos praktikas ir užtikrinant atskaitomybę, susijusią su ESG tikslų įgyvendinimu.

Formuojant KIS strategiją bus nurodoma, kokios ESG savybės bus skatinamos ar siekiamos. Ilgalaikiai ESG tikslai ir trumpalaikiai tikslai ir (arba) įgyvendinimo planai bus nustatomi KIS lygmeniu. Pagal poreikį tikslai bus peržiūrimi ir koreguojami Valdyboje.

KOKIOS YRA MŪSŲ INVESTAVIMO KRYPTYS?

Valdymo įmonė turi dvi investavimo kryptis:

1. Investicijos į NT – KIS, kurie viena ar kita forma investuos į NT, įskaitant, bet neapsiribojant, į esamus, statomus, rekonstruojamus, atnaujinamus ir (ar) numatomus plėsti, rekonstruoti, atnaujinti ar naujai pastatyti komercinės ar gyvenamosios paskirties NT objektus;
2. Investicijos į atsinaujinančią energetiką – KIS, kurie viena ar kita forma investuos į atsinaujinančią energetiką, įskaitant, bet neapsiribojant į:
 - (a) atsinaujinančios energetikos (saulės, vėjo, vandens ir hibridines) jėgaines ES ir su energijos kaupimu bei saugojimu susijusias technologijas. Atsinaujinančios energetikos jėgainės galės būti tiek jau pastatytos ir eksploatuojamos, tiek ir naujai statomos; ir (arba)
 - (b) specializuotas bioenergijos jėgaines, kuriose biocheminių procesų metu išsiskirianti energija paverčiama į šilumą ir elektrą; ir (arba)
 - (c) geoterminės energijos jėgaines ir technologijas, kuriose žemės gelmėse esantį karštą vandenį galima panaudoti šilumos tiekimui ir elektrai gaminti.

Valdymo įmonė, priimdama investicinius sprendimus, pagal galimybes atsižvelgs į klimato kaitos riziką, energijos vartojimo efektyvumą, vandens naudojimą, biologinės įvairovės poveikį, žemės naudojimą ir atliekų tvarkymą. Valdymo įmonė pagal galimybes sieks prisidėti prie klimato kaitos mažinimo, natūralios aplinkos išsaugojimo ir biologinės įvairovės didinimo.

KAĮ IR KAIP MES ĮSIGYSIM?

KIS, tiek investuojantis į NT, tiek į atsinaujinančią energetiką, NT objektus (įskaitant jėgaines ir pan.) galės įsigyti tiek tiesiogiai, tiek per kontroliuojamas SPV („Investicijos į NT“).

Į atsinaujinančią energetiką investuojantys KIS taip pat turi teisę įsigyti įmonių, kurios yra investavusios ar ketina investuoti į atitinkamus objektus, ne nuosavybės vertybinių popierių ir įmonių, kurios vysto ar yra įsigijusios atitinkamus objektus, nuosavybės vertybinių popierių („Investicijos į investuojamąsias bendroves“).

Atitinkamai Valdymo įmonė vertins rodiklius, susijusius su:

1. Investicijomis į NT, jei investuojama į NT tiesiogiai arba per SPV;
2. Investicijomis į NT ir Investicijomis į investuojamąsias bendroves, kai investuojama į jas.

KOKIOS YRA SU TVARUMU SUSIJUSIOS RIZIKOS INVESTUOJANT Į NT?

Tvarumo rizika gali kilti bet kuriame investicijų į NT gyvavimo ciklo etape, įskaitant įsigijimą, renovaciją ir statybą. **Tvarumo rizika, galinti neigiamai paveikti konkretaus NT vertę, gali materializuotis dėl:**

1. Aplinkos veiksnių: ekstremalūs oro reiškiniai ir fizinė klimato rizika, pvz., potvyniai, atliekų susidarymas ir šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisija, taršos incidentai, žala biologinei įvairovei;
2. Socialinių aplinkybių: medžiagų ir konstrukcijų saugos klausimai, sveikatos ir saugos incidentai, tokie kaip sužalojimai ar mirtys;
3. Blogo valdymo: nesugebėjimas nustatyti ir suprasti naujų teisės aktų reikalavimų ar standartų.

KAIP MES SIEKSIM TVARUMO INVESTUODAMI Į KOMERCINĖS AR GYVENAMOSIOS PASKIRTIES NT?

Valdymo įmonė, kiek tai bus įmanoma, NT objektuose sieks sumažinti energijos suvartojimą, pagerinti energijos vartojimo efektyvumą ir sumažinti anglies dvideginio emisiją. Šiems tikslams pasiekti bus diegiamos pažangios pastatų valdymo sistemos, naudojama atsinaujinančių elektros šaltinių pagaminta energija, sprendiniai taupantys energiją, ir kt.

Vertinant NT tvarumą, Valdymo įmonė atsižvelgs į visumą aktualių veiksnių, įskaitant šiuos:

1. Valdymas (projektavimas; eksploatacija ir perdavimas; atsakinga statybų praktika);
2. Sveikata ir gerovė (vidaus oro kokybė; šiluminis komfortas; garso izoliacija; saugumas ir apsauga);
3. Energija (naudojamos energijos ir anglies dioksido emisijos mažinimas; apšvietimas; energiją tausojanti įranga);
4. Transportas (visuomeninio transporto prieinamumas; infrastruktūra; patogumai dviratininkams);
5. Vanduo (vandens sunaudojimas; vandens vartojimo stebėjimas; vandens nuotėkio aptikimas);
6. Medžiagos (izoliacija; atsparumo ir patvarumo užtikrinimas; medžiagų efektyvumas);
7. Atliekos (statybinių atliekų tvarkymo priežiūra; atliekų panaudojimas);
8. Žemės naudojimas ir ekologija (vietos parinkimas; ekologinė sklypo vertė ir ekologinių savybių apsauga; ilgalaikiai poveikiai biologinei įvairovei);

9. Tarša (aušinio skysčio naudojimas; azoto oksido emisija; potvynio rizika; triukšmo mažinimas).

Rinkoje NT objektai gali gauti tam tikrus sertifikatus, kurie rodo, kad pastatas atitinka tam tikrus standartus. Pagrindiniai rinkoje pripažįstami standartai/ sertifikatai yra:

1. GRESB;
2. BREEAM;
3. LEED;
4. HQE;
5. DGNB;
6. CASBEE.

Valdymo įmonė sieks investuoti į NT objektus, kurie turi (planuoja turėti) atitinkamus sertifikatus.

KAIP INVESTICIJOS Į ATSINAUJINANČIĄ ENERGETIKĄ PRISIEDA PRIE TVARUMO?

Alternatyvi, atsinaujinanti energetika (pvz., saulės energija) tapo viena iš pagrindinių technologijų, padedančių pereiti nuo daug anglies dioksido išskiriančio iškastinio kuro prie atsinaujinančios energetikos. Valdymo įmonė, kaip turto valdytoja, atlieka svarbų vaidmenį padėdama nukreipti kapitalą į tokias technologijas, kurios tiesiogiai prisideda prie tvarumo kūrimo.

Valdymo įmonė sieks teigiamai prisidėti prie ESG gerinimo:

1. Tiesiogiai – kurdama KIS, kurie finansuos konkrečius atsinaujinančios energetikos projektus;
2. Netiesiogiai – realizuodama investuotojų teises investuojamosiose bendrovėse (pvz., skiriant investuojamųjų bendrovių vadovus).

KAIP TVARUMAS KORELIUOJA SU FINANSINE GRAŽA?

Valdymo įmonė vertindama tvarumo riziką, atsižvelgia į tarptautinius tyrimus¹, kurie indikuoja teigiamą ESG poveikį investicijų į NT grąžai. 2015 m. atliktas tyrimas parodė, kad teigimas poveikis buvo užfiksuotas 57 % akcijų tyrimų, 64 % obligacijų tyrimų ir net 71 % NT tyrimų.

Žemiau pateikiame ir daugiau tyrimų², kurie parodo žaliosios rizikos priemokos (*green risk premium*) tendencijas NT srityje.

¹ Šaltinis: Bassen, A., Busch, T. and Friede, G. (2015). "ESG and Financial Performance: Aggregated Evidence from More than 2,000 Empirical Studies". *Journal of Sustainable Finance & Investment*, 5(4), pp. 210–233.

² Šaltinis: AllianzGI Global Solutions (2015). *ESG in Real Estate*.

Autorius / Šaltinis	Metai	Tyrimo laikotarpis	Vieta	Segmentas	Imtis	Schema	Pardavimas ar nuoma	Kainų pokytis	Dydis	
									Pardavimai	Nuoma
Fuerst, McAllisterNanda, Wyatt	2013	1995–2011	JK	Gyvenamosios paskirties	325,950	EPC (Energinio naudingumo sertifikatas)	Pardavimas	Teigiamas	6% - 14%	–
Kok, Kahn	2012	2007–2012	JAV	Gyvenamosios paskirties	1,604,879	Energy Star, GreenPoint Rated, LEED	Pardavimas	Teigiamas	9%	–
Yoshida, Sugiura	2014	2002–2010	Japonija	Gyvenamosios paskirties	41,560	Tokijo žaliosios statybos programa	Pardavimas	Maišytas	-5% - +17%	–
Fuerst, McAllister	2011	1999–2008	JAV	Komercinės paskirties	24,479	Energy Star, LEED	Abu	Teigiamas	25% - 26%	4% - 5%
Kok, Jennen	2012	2005–2010	Nyderlandai	Komercinės paskirties	1,072	EPC (Energinio naudingumo sertifikatas)	Nuoma	Teigiamas	–	6.5% - 12%
Newell, MacFarlane, Walker	2014	2011	Australija	Komercinės paskirties	366	NABERS	Abu	Maišytas	-1% - 9%	-1% - 7%

Nors praeities rezultatai negarantuoja tokių pačių rezultatų ateityje, minėti tyrimai rodo tendenciją, kad investavimas į tvarumą, ir ypač į tvarų NT, gali turėti teigiamų rezultatų investicijų vertei.

KAS NUSTATO REIKALAVIMUS?

Paryžiaus susitarimo, kurį ES patvirtino 2016 m. spalio 5 d., tikslas yra sustiprinti atsaką į klimato kaitą.

Siekiant įgyvendinti Paryžiaus susitarimo tikslus ir gerokai sumažinti klimato kaitos keliamą riziką ir poveikį, 2019 m. lapkričio 27 d. buvo priimtas Europos Parlamento ir Tarybos Reglamentas (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje. Buvo nuspręsta reglamentu įpareigoti finansų rinkos dalyvius (kurių vienas yra Valdymo įmonė) atskleisti informaciją apie savo požiūrį į tvarumo rizikos vertinimą priimant sprendimus.

KAS ATSAKINGAS UŽ ŠIĄ POLITIKĄ?

Politiką tvirtina Valdyba. Politika vadovaujasi asmenys, priimantys investicinius sprendimus