

## Vivet - SFDR disclosures website

### Algemeen

Sinds 10 maart 2021 is de Verordening betreffende informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële sector (ook wel de *Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)* genoemd) van toepassing op, onder andere, fondsbeheerders zoals Vivet.

Op grond van de SFDR dient Vivet bepaalde informatie over duurzaamheidsaspecten openbaar te maken. Concreet houdt dit in dat we duidelijk maken of, en indien dat het geval is, welke duurzaamheidsrisico's we integreren in onze beleggingsprocessen en ons beloningsbeleid, en of we negatieve duurzaamheidseffecten meewegen bij het maken van onze beleggingsbeslissingen.

Hoewel Vivet het belang van de transitie naar een duurzamere economie erkent, beleggen de door Vivet beheerde fondsen in Nederlandse huurwoningen met als doel een rendement voor haar beleggers te realiseren. Wij richten ons niet specifiek op duurzame beleggingen of beleggingen die ecologische of sociale kenmerken promoten. De fondsen beheerd door Vivet kwalificeren derhalve niet als een zogenoemd 'artikel 8' of 'artikel 9' fonds in de zin van de SFDR. Evenwel is Vivet zich bewust van de effecten die duurzaamheidsrisico's kunnen hebben op de beleggingsportefeuille van Vivet en hieronder informeren wij u graag over de relevante duurzaamheidsoverwegingen op grond van artikel 3, 4 en 5 van de SFDR.

### Integratie van duurzaamheidsrisico's in het beleggingsbeleid

In de SFDR worden duurzaamheidsrisico's omschreven als gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governance (**ESG**) gebied die, indien ze zich voordoen, een (mogelijk) wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kunnen veroorzaken. Vivet verstaat onder duurzaamheidsrisico's een gebeurtenis, veroorzaakt door ESG factoren, die een directe of indirecte invloed heeft op de financiële positie van een investering en een risico op daling van de waarde van de investering (het vastgoed) met zich meebrengt.

Een van de duurzaamheidsrisico's die Vivet bijvoorbeeld heeft geïdentificeerd met betrekking tot haar beleggingsportefeuille is de verwachting dat de overheid (zowel op landelijk als lokaal niveau) strengere eisen zal introduceren ten aanzien van, onder andere, energieprestaties van woningen, bijvoorbeeld in de van toepassing zijnde bouwbesluiten. Onze huidige vastgoedbeleggingen voldoen aan het bouwbesluit op het moment van realisatie, maar in de loop van de exploitatieperiode is het mogelijk dat het bouwbesluit wordt aangescherpt. Dit zou kunnen leiden tot hogere kosten met betrekking tot het vastgoedobject. Het rendement zal door dergelijke onverwachte kosten lager kunnen uitkomen c.q. de beleggingen kunnen in waarde dalen, waardoor het uiteindelijke rendement voor beleggers lager uit kan vallen.

Aan de hand van het door ons opgestelde beleggingsbeleid worden nieuwe investeringsmogelijkheden geselecteerd. Bij deze selectie wordt rekening gehouden met verschillende factoren die van invloed kunnen zijn op de waardeontwikkeling van de investering. Ook bovengenoemde duurzaamheidsrisico's kunnen van invloed zijn op deze waardeontwikkeling en maken daarom onderdeel uit van de selectie van nieuwe investeringen door Vivet.

Zo wordt voorafgaand aan de introductie van nieuwe fondsen door Vivet onderzocht welke duurzaamheidsaspecten en ambities het nieuwe fonds heeft en hoe zich dit verhoudt ten opzichte van de huidige portefeuille. Tevens wordt een inschatting gemaakt van de invloed van eventuele duurzaamheidsrisico's op het geprognosticeerde resultaat van het betreffende fonds. Bijvoorbeeld door de mogelijkheid dat in de toekomst hogere kosten moeten worden gemaakt om te voldoen aan nieuwe, verder gaande overheidsmaatregelen ten aanzien van het intensiever verduurzamen van woningen. Bij nieuwe vastgoedbeleggingen (nieuwbouw) streven wij er voorts naar om een energieprestatiecertificaat (**EPC**) te realiseren die lager is dan hetgeen wettelijk voorgeschreven. Dit wordt gedaan door het investeren in verduurzamingsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld de installatie van (extra) zonnepanelen. Daarnaast wordt de mate van duurzaamheid van het vastgoedobject, waaronder ook begrepen de ligging ten opzichte van openbaar vervoer en de aanwezigheid van deelmobiliteit tevens door de taxateur meegenomen in de waardering van het vastgoed.

### **Ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren worden niet in aanmerking genomen**

Hierboven is toegelicht hoe duurzaamheidsrisico's van invloed kunnen zijn op (de waarde van) investeringen door Vivet. Andersom kunnen investeringen zelf echter ook van invloed zijn op duurzaamheidsfactoren. De SFDR definieert duurzaamheidsfactoren als ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten en bestrijding van corruptie en van omkoping.

Op dit moment nemen wij ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren nog niet specifiek in aanmerking bij het nemen van onze beleggingsbeslissingen. Wij zijn van mening dat op dit moment onvoldoende betrouwbare data beschikbaar is om de mogelijke negatieve effecten van investeringen op duurzaamheidsfactoren met voldoende zekerheid vast te kunnen stellen. De kosten en tijdsinvestering van het betrekken van deze effecten in onze beleggingsbeslissingen staan op dit moment niet in verhouding met de omvang en beschikbare resources van de organisatie. Ook het feit dat de regelgeving, die invulling geeft aan welke factoren moeten worden meegenomen om een voldoende betrouwbare afweging van ongunstige effecten van een investering op duurzaamheidsfactoren, pas per 1 januari 2023 in werking treedt, draagt hieraan bij. Wel kijken wij naar welke investering redelijkerwijs gedaan zou kunnen of moeten worden om aan verscherpte duurzaamheidseisen te voldoen. Deze afweging wordt gemaakt op basis van een berekening op grond van kengetallen en een analyse van het effect op de exploitatie van het vastgoed op basis van de IRR.

### **Duurzaamheidsoverwegingen in het beloningsbeleid**

Op grond van ons beloningsbeleid, betaalt Vivet werknemers een vaste maandelijkse vergoeding die niet afhankelijk is van individuele prestatie of prestatiedoelstellingen. Daarnaast biedt het beloningsbeleid de mogelijkheid om variabele beloningen uit te keren (in een passende verhouding tot de vast beloningen). Variabele beloningen worden alleen toegekend bij een positieve beoordeling van de medewerker op basis van vooraf vastgestelde financiële criteria en doelstellingen van de medewerker en alleen als de financiële situatie van Vivet dat rechtvaardigt. Bij deze beoordeling worden duurzaamheidsrisico's niet specifiek in aanmerking genomen.

Jaarlijks toetst Vivet of haar beloningsbeleid voldoet aan, onder andere, de geldende wet- en regelgeving. Hierbij wordt ook getoetst of de beloning onwenselijk gedrag kan stimuleren en of het beloningsbeleid voorziet in passende maatregelen om onwenselijk gedrag te voorkomen en mitigeren.