

Inleiding

Op 10 maart 2021 is de Europese verordening betreffende informatie verschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (EU 2019/2088) in werking getreden. Op grond van deze verordening dient Holland Immo Group (IMMO) informatie openbaar te maken over de manier waarop zij bij het beleggen rekening houdt met duurzaamheidsaspecten.

IMMO is zich bewust van het belang van verduurzaming en de rol van de financiële sector hierin. Desalniettemin is IMMO geen fondsbeheerder die bij het beleggen als hoofddoel duurzaamheid heeft. De fondsen die IMMO beheert en initieert hebben niet ten doel duurzaam te beleggen of duurzaamheidskenmerken te promoten.

Hieronder wordt aangegeven hoe IMMO rekening houdt met duurzaamheidsaspecten bij haar beleggingsactiviteiten.

Duurzaamheidsrisico's (artikel 3 EU 2019/2088)

Holland Immo Group staat voor kwaliteit, betrouwbaarheid en waardebehoud op lange termijn en geeft daar ook in haar beleggingsbeslissingsprocedure invulling aan. Daarbij wordt de transparantie naar de belegger gewaarborgd door in het prospectus specifiek aan te geven in welke specifieke vastgoedobjecten wordt belegd, te samen met informatie over de specifieke kenmerken van de objecten, zoals de aankoopprijs, de taxatiewaarde bij aanvang, de huuropbrengsten en kosten van de exploitatie en het fondsbeheer, het resulterende directe rendement voor de belegger en de verwachte opbrengstwaarden na een periode van 10 jaar, samen met het daarbij behorende indirecte rendement voor de belegger.

Immo is zich er van bewust dat gebeurtenissen of omstandigheden op het gebied van duurzaamheid financiële risico's meebrengen voor de beleggingen. Ecologische factoren met betrekking tot isolatie en lager energie gebruik zijn in het bijzonder relevant omdat die direct de belasting van het milieu en de energiekosten kunnen terugdringen. Indirect hebben ze daarmee een positief effect op de verhuurbaarheid, de financierbaarheid en de verkoopbaarheid van het vastgoed, welke in termen van hogere opbrengsten en lagere financieringslasten tot uiting komt in een hoger direct - en indirect rendement. Daarom vallen duurzaamheidsrisico's onder de categorie operationele risico's welke IMMO net als alle andere relevante risico's door monitoring en indien nodig door het treffen van aanvullende maatregelen tracht te beheersen.

Negatieve gevolgen op duurzaamheidsgebied (artikel 4 EU 2019/2088)

IMMO neemt ongewenste gevolgen niet expliciet in aanmerking bij het nemen van beleggingsbeslissingen, echter wel indirect, aangezien negatieve gevolgen op duurzaamheidsgebied impact hebben de waarde van vastgoedobjecten en het directe en indirecte rendement.

Bij voorkeur wordt belegd in nieuw dan wel gerenoveerd vastgoed, welke voldoen aan de huidige kwaliteitseisen met betrekking tot isolatie en energieverbruik. Daarbij mag worden verwacht dat gedurende het maximum van de beoogde looptijd geen aanpassingen behoeven te worden uitgevoerd op het gebied van duurzaamheid op basis van wet- en regelgeving. Gerealiseerde gebouwen die in overeenstemming met de omgevingsvergunning en actuele regelgeving zijn gebouwd, worden immers later niet onderworpen aan nieuwe energieprestatienormen.

Bij aankoop van bestaand vastgoed wordt een (milieu)technisch due diligence uitgevoerd op bijvoorbeeld asbest en bodemverontreiniging, wordt gekeken of een object niet in een aardbevingsgebied ligt en wordt het energielabel opgevraagd. Tevens voert IMMO in het kader van de Wwft en de bewaking van haar reputatie due diligence uit op de verkopers en huurders van de vastgoedobjecten waarin haar fondsen voornemens zijn te beleggen.

Wanneer er voldoende betrouwbare data en tools beschikbaar zijn om bovengenoemde zaken maar ook andere negatieve duurzaamheidseffecten (zoals afval en waterverbruik en sociale aspecten met betrekking tot de verkopers en huurders van de vastgoedobjecten) van het vastgoed waar onze fondsen in beleggen adequaat te analyseren, zullen wij opnieuw bepalen of wij in de toekomst deze negatieve effecten expliciet als beleggingscriteria meenemen en integreren in het beleggingsproces.

Beloningsbeleid (artikel 5 EU 2019/2088)

Het duurzaamheidsbeleid heeft geen invloed op het beloningsbeleid van IMMO.