

ZIB Investments Beheer B.V.

Verklaring inzake duurzaamheid



Postbus 160
4330 AD Middelburg
www.zibinvestments.nl

1. Inleiding

Per 10 maart 2021 is de Europese verordening *Sustainable Finance Disclosure Regulation* ("SFDR") met betrekking tot informatieverstrekking omtrent duurzaamheid voor financiële dienstverleners in werking getreden. Op grond van de SFDR dienen financiële marktdeelnemers zoals ZIB Investments Beheer B.V. ("ZIB") transparant te zijn over de rol van duurzaamheid in hun precontractuele en lopende informatieverstrekking ten aanzien van de financiële producten die zij aanbieden. De door ZIB aangeboden financiële producten die onder de SFDR vallen zijn de beleggingsfondsen. Duurzaamheid is een breed begrip en omvat factoren op het gebied van milieu, sociale omstandigheden en governance. In dit document wordt toegelicht hoe ZIB omgaat met duurzaamheid.

2. Beleggingsbeleid en duurzaamheidsrisico's

Sinds 1999 initieert en beheert ZIB vastgoedfondsen waarmee direct en indirect wordt geïnvesteerd in recreatie- en/of zorgvastgoed danwel maatschappelijk relevant vastgoed in Nederland met als doel een zo hoog mogelijk rendement behalen voor haar investeerders. De fondsen kenmerken zich door vaste rendementen en terugbetaling gedurende de looptijd. ZIB onderkent het belang van de transitie naar een duurzame samenleving, maar zij richt zich niet expliciet op duurzaamheid, ook vanwege het feit dat het overgrote deel van haar vastgoedfondsen bestaat uit bestaand vastgoed. Dit neemt niet weg dat ZIB bij benodigde renovaties van vastgoed zich uiteraard houdt aan de wet- en regelgeving die gericht is op duurzamere bouweisen voor de verschillende soorten vastgoed.

Bij het aankopen van vastgoed voor een beleggingsfonds en bij het beheer van onze bestaande beleggingsfondsen houden wij rekening met alle relevante risico's, waaronder duurzaamheidsrisico's. Hierbij valt te denken aan ecologische, sociale en governance risico's. Ecologische risico's kunnen ontstaan als gevolg van klimaatverandering. Door klimaatverandering stijgt onder andere de zeespiegel en is er een toename aan stormen en extremere weersomstandigheden. Hierdoor bestaat het risico dat het vastgoed overstroomt of anderszins schade oploopt. Herstel hiervan kan grote onvoorziene kosten met zich meebrengen.

Sociale risico's zijn onder andere relevant bij de verhuur van het vastgoed. Het onvoldoende behartigen van huurdersbelangen, zoals achterstallig onderhoud in het vastgoed, kan leiden tot een lage huurderstevredenheid, negatieve aandacht in het nieuws of het besluit van de huurder om de huurovereenkomst niet te verlengen. Op dat moment zal het vastgoedfonds nieuwe huurder(s) moeten zoeken. De situatie kan zich voordoen dat het vastgoedfonds door het (tijdelijk) ontbreken van nieuwe huurder(s) niet, of niet volledig, de rendementsuitkeringen aan de participanten en de inkoop van de participaties kan voldoen. Tevens bestaat het risico dat de overheid aanvullende eisen stelt aan bijvoorbeeld het energieverbruik van het vastgoed. Indien onvoorziene investeringen nodig zijn als uitvloeisel van strengere isolatie en/of energieprestatie eisen kan dit gevolgen hebben voor de cashflow-prognose van het fonds.

Gebeurtenissen op ecologisch, sociaal of governance gebied kunnen op deze manier invloed hebben op de waarde van investeringen en voor de waarde van het vastgoed. Als gevolg hiervan kunnen de participaties in waarde dalen en/of kunnen de participaties niet of later door het fonds worden ingekocht en/of kunnen de uitkeringen van het rendement aan de participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

ZIB houdt bij haar beleggingsbeslissingen rekening met de hiervoor beschreven duurzaamheidsrisico's:

- door eventueel duurzaamheidsrisico's tijdens de due diligence-procedure in kaart te brengen en vast te leggen in het kader van een risicoanalyse met betrekking tot het Vastgoed;

- de uitkomst van de risicoanalyse met betrekking tot de mogelijke belegging in het Vastgoed te bespreken in het investments comité van de Beheerder;
- het investments comité van de Beheerder weegt alle belangen af en besluit onder meer of de duurzaamheidsrisico's met betrekking tot het Vastgoed op basis van de op dat moment bekende informatie aanvaardbaar zijn in het licht van het beleggingsbeleid van de Beheerder;
- het investments comité van de Beheerder legt haar besluit vast in notulen en bewaard voor een periode van tenminste 5 jaar na afloop van de investering.

3. Duurzaamheidsrisico's en het beloningsbeleid

Het door ZIB opgestelde duurzaamheidsbeleid heeft geen invloed op het beloningsbeleid van ZIB.

4. Ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren

Op dit moment neemt ZIB geen (belangrijkste) ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in aanmerking. De (belangrijkste) ongunstige effecten kunnen niet in aanmerking worden genomen, omdat thans onvoldoende relevante data beschikbaar is op de markt. ZIB is voornemens (de belangrijkste) ongunstige effecten in aanmerking te nemen wanneer hiervoor voldoende relevante data beschikbaar is op de markt.

5. Duurzaamheidsmededeling

Het beleid van ZIB en het beleggingsbeleid van de door ZIB beheerde en geïnitieerde fondsen houdt rekening met duurzaamheidsrisico's, maar is niet gericht op duurzaam beleggen. De vastgoedfondsen die door ZIB worden beheerd promoten geen ecologische of sociale kenmerken of een combinatie van die kenmerken zoals bedoeld in artikel 8 SFDR. De vastgoedfondsen die door ZIB worden beheerd hebben ook geen duurzame beleggingen tot doel zoals bedoeld in artikel 9 SFDR.

Op periodieke basis wordt deze verklaring inzake duurzaamheid heroverwogen en waar nodig aangepast en aangevuld. De gewijzigde verklaring wordt op de website van ZIB vermeld.

25 november 2022