

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Amvest Investment Management

Duurzaamheid speelt een steeds grotere rol in het bedrijfsleven en in de financiële sector. In 2018 heeft de Europese Commissie het 'EU Actieplan voor Duurzame Financiering' gepubliceerd. Hiermee wil de Europese Commissie een transitie naar een circulaire economie en meer transparantie over duurzaamheid bevorderen. Het plan bestaat uit nieuwe wetten en heeft gevolgen voor bestaande wetten. Als eerste is op 10 maart 2021 de 'Sustainable Finance Disclosure Regulation' (SFDR) in werking getreden. Deze Europese verordening is van toepassing op financiële marktpartijen waaronder pensioenfondsen, banken en verzekeraars maar ook voor Amvest als beheerder van drie onder toezicht staande fondsen:

- Amvest Residential Core Fund;
- De Utrechtse Fondsen Vastgoed C.V.;
- Amvest Living & Care Fund.

De SFDR vereist dat Amvest op haar website:

1. moet aangeven hoe zij bij haar investeringsbeslissingen met duurzaamheidsrisico's omgaat en wat de gevolgen hiervan zijn;
2. informatie moet publiceren over de wijze waarop met de negatieve gevolgen van beleggingen op duurzaamheidsfactoren wordt omgegaan; en
3. moet aangeven hoe zij met duurzaamheid in haar beloningsbeleid omgaat en wat de gevolgen hiervan zijn.

Daarnaast bevat de verordening transparantievereisten op fondsniveau.

Ad. 1 Integratie van duurzaamheidsrisico's bij investeringsbeslissingen

Op grond van de SFDR is Amvest verplicht om aan te geven hoe duurzaamheidsrisico's mee worden genomen in haar investeringsbeslissingen. Hierbij is een duurzaamheidsrisico gedefinieerd als een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governance-gebied die, indien deze zich voordoet, een werkelijk of mogelijk wezenlijk negatief effect op de waarde van de belegging kan veroorzaken.

Amvest belegt, namens de beleggers in de fondsen onder haar beheer, in residentieel vastgoed. Bij beleggingen in vastgoed zijn specifieke duurzaamheidsrisico's relevant. Zo wordt vastgoed onder andere blootgesteld aan:

- Transitierisico's – risico's op grond van de overgang van een fossiele economie naar een klimaat neutrale economie.

Hierbij kunnen op basis van toenemende en/of aan wijziging onderhevige wet- en regelgeving nieuwe eisen worden gesteld aan het energieverbruik en de CO₂-uitstoot van vastgoed. Deze ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben voor de waarde van de vastgoedbeleggingen en kunnen leiden tot kosten om de vastgoedcomplexen te verduurzamen.

- Klimaatrisico's – (fysieke) risico's als gevolg van klimaatverandering.

Zo kunnen gebouwen in bepaalde gebieden, of de grond waarop gebouwd is, beschadigd raken bij extreme weersomstandigheden, zoals hitte, of naar aanleiding van geleidelijke ontwikkelingen, zoals stijging van de zeespiegel. Dit kan mogelijk mede leiden tot een lagere waardering van de vastgoedcomplexen.

- Sociale risico's – risico's als gevolg van sociale trends en ontwikkelingen.

Het is van belang dat Amvest vanuit haar missie “Mensen een fijn thuis geven” en “Eerlijk wonen voor alle generaties” rekening houdt met de tevredenheid van huurders en de betaalbaarheid van de woningen. Een minder adequate behartiging van belangen van huurders kan leiden tot een lagere huurderstevredenheid. Hierdoor kunnen woningen minder aantrekkelijk zijn voor huurders.

Potentieel i) aanvullende kosten voor onderhoud, ii) lagere huurinkomsten en iii) lagere waarderingen van het vastgoed zijn mogelijke gevolgen die kunnen leiden tot een daling van het rendement van de vastgoedfondsen onder beheer van Amvest. Om die reden wordt rekening gehouden met duurzaamheidsrisico's bij investeringsbeslissingen. Amvest heeft dit als volgt geïmplementeerd:

- Bij de aankoop van een nieuwbouwcomplex vormt het programma van eisen de (minimale) basis waaraan voldaan moet worden. Dit programma bevat onder andere minimale technische en duurzaamheidseisen die veelal strenger zijn dan het vigerende bouwbesluit. Voor nieuwbouwcomplexen gelden uit hoofde van het bouwbesluit bijvoorbeeld strenge eisen ten aanzien van het verwachte energieverbruik en de CO₂-uitstoot. Deze gegevens worden vastgelegd en waarborgen dat nieuwe beleggingen voldoen aan de meest recente eisen.
- Bij de voorgenomen aankoop van een bestaand complex maakt een uitvoerig en diepgaand onderzoek naar de kwaliteit en duurzaamheid van het complex onderdeel uit van het acquisitieproces. Indien het complex niet voldoet aan de gedefinieerde doelstellingen zoals opgenomen in het vigerende Portfolio Plan (bijvoorbeeld het niveau van het energielabel) en er geen rendabele mogelijkheid is om het gebouw (op termijn) naar het gewenste duurzaamheidsniveau te krijgen, dan wordt er in principe niet aangekocht.
- Bij bestaande beleggingen wordt er jaarlijks beschikbare data over de duurzaamheid van de beheerde complexen geanalyseerd (zoals energielabels en energieverbruik). Amvest heeft voor de verschillende vastgoedportefeuilles CO₂-reductiedoelstellingen geformuleerd en meet jaarlijks in hoeverre de CO₂-uitstoot van de portefeuilles is gereduceerd. Op basis van deze analyse wordt bepaald welke complexen in aanmerking komen voor een investering voor verduurzaming (bijvoorbeeld zonnepanelen of een renovatie) dan wel een desinvestering (verkoop van het complex). Het verder verduurzamen van de portefeuilles geldt als uitgangspunt bij het beheersen van transitierisico en investeringsbeslissingen zullen hierop afgestemd zijn.
- Amvest maakt fysieke klimaatrisico's op basis van klimaatrisico scans inzichtelijk. Op basis van deze scans kan een beeld gevormd worden van de blootstelling van vastgoedcomplexen aan verschillende soorten fysieke risico's.
- Jaarlijks wordt de huurderstevredenheid van de verhuurde complexen gemeten en vergeleken met een benchmark. Aan de hand van de resultaten wordt geïdentificeerd op welke onderwerpen verbetering mogelijk is.
- Zowel bij individuele investeringsbeslissingen als op portefeuilleniveau wordt gekeken naar de betaalbaarheid van woningen met als uitgangspunt een focus op het middensegment.

De beschreven maatregelen en kaders zijn opgenomen in diverse documenten, waaronder het Programma Van Eisen waaraan nieuw aan te acquireren vastgoed dient te voldoen, de fondsvoorwaarden, portfolioplannen, kwartaalrapportages en jaarverslagen. De maatregelen waarborgen dat duurzaamheidsrisico's bij investeringsbeslissingen meegewogen worden met als doel deze zoveel mogelijk te voorkomen.

Ad. 2 Rekening houden met negatieve effecten op duurzaamheidsfactoren

Beleggingen in vastgoed kunnen een negatief effect op duurzaamheidsfactoren met betrekking tot milieu- en sociale factoren hebben. Zo kunnen beleggingen in woningen die niet energiezuinig zijn bijvoorbeeld een negatieve invloed op het klimaat hebben. Amvest houdt bij het nemen van investeringsbeslissingen daarom voor zover mogelijk rekening met zulke negatieve effecten. Bij het aankopen, beheren en verkopen van complexen wordt nagegaan of de beslissing een negatief effect heeft op bepaalde duurzaamheidsfactoren.

De negatieve effecten van vastgoed op milieufactoren zijn met name goed inzichtelijk te maken en te beperken. Op dit moment ziet Amvest CO₂-uitstoot en het energiegebruik en -verbruik van haar beleggingen als de belangrijkste negatieve effecten van vastgoed op duurzaamheidsfactoren.

Als het gaat om het aankopen van vastgoed, dan voorziet het acquisitiebeleid van Amvest in een aantal criteria waar acquisities aan moeten voldoen. Onderdeel van deze criteria is dat acquisities in lijn moeten liggen met de duurzaamheidsambitie van Amvest en de gedefinieerde doelstellingen op fondsniveau. Uitgangspunt is dat acquisities leiden tot verduurzaming van de portefeuilles. Samen met het programma van eisen wordt gewaarborgd dat negatieve effecten op duurzaamheidsfactoren bij een investeringsbeslissing worden meegewogen.

Aan de basis van een investeringsbeslissing ligt een investeringsvoorstel. Amvest bespreekt een investeringsvoorstel eerst uitvoerig in verschillende gremia alvorens een besluit te kunnen en mogen te nemen. In dit besluitvormingsproces wordt uitgebreid ingegaan op de beoogde acquisitie in relatie tot de vooraf gestelde criteria zoals vastgelegd in de fondsvoorwaarden en portfolioplannen van de drie fondsen. Deze vergelijking wordt in het investeringsvoorstel expliciet vastgelegd en in de verschillende gremia bediscussieerd. Ieder fonds heeft zijn eigen kaders en governance-organen.

Indien blijkt dat een bestaande belegging mogelijk een ongunstig effect heeft op duurzaamheidsfactoren, zal onder andere op basis van een objectanalyse en beschikbare data jaarlijks worden nagegaan hoe groot de kans is dat dit ongunstige effect zich voordoet en hoe ernstig de impact is. Op basis van deze analyse kan Amvest de afweging maken om deze belegging te moderniseren zodat deze weer voldoet, dan wel te verkopen.

Amvest ondersteunt een aantal internationale standaarden die zich richten op het meenemen van duurzaamheidsaspecten in de bedrijfsvoering en op beleggen. Zo doet Amvest met haar fondsen mee aan de GRESB-benchmark (Global Real Estate Sustainability Benchmark). GRESB is de jaarlijkse, wereldwijde benchmark op ESG-thema's. Amvest is ook ondertekenaar van de United Nations Principles for Responsible Investment (UN PRI), een internationale commitment voor beleggers die het integreren van ESG in beleggingsbeslissingen promoot. Op grond van de UN PRI dient te worden gerapporteerd over de wijze waarop Amvest invulling aan deze commitment heeft gegeven.

Ad. 3 Integratie van duurzaamheid in het beloningsbeleid

Op grond van de SFDR moet het beloningsbeleid consistent worden afgestemd op de duurzaamheidsdoelstellingen van de beheerder en de fondsen en moet het beheersen van duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid worden meegenomen. Amvest heeft dit als volgt geïmplementeerd:

- Voor alle Amvest-medewerkers is een deel van de variabele beloning afhankelijk van de uitvoering van de jaarlijkse portfolioplannen en het behalen van vooraf gedefinieerde doelstellingen. Portfolioplannen bevatten naast financiële doelstellingen ook niet-financiële doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.
- Het benchmarken van klanttevredenheid en duurzaamheid (GRESB) met geformuleerde doelstellingen maakt onderdeel uit van het beloningsbeleid.
- Het beloningsbeleid voorziet in een deels uitgestelde betaling van de variabele beloning voor sleutelmedewerkers, waaronder de fondsdirecteur en portfoliomanagers van de fondsen.
- Het beloningsbeleid voorziet in de mogelijkheid om de toegekende en/of betaalde variabele beloning van sleutelmedewerkers (gedeeltelijk) terug te draaien of terug te vorderen, indien en voor zover de variabele beloning onder andere was gebaseerd op criteria die vervolgens onjuist bleken te zijn.