

V.1

**INFORMATIEVERSCHAFFING
OVER DUURZAAMHEID (PRODUCT
DAT ECOLOGISCHE OF SOCIALE
KENMERKEN PROMOOT)**

VERORDENEND
KADER

Verordening (EU)
2019/2088 van 27
november 2019
betreffende
informatieverschaffing
over duurzaamheid in de
financiële dienstensector
("SFDR")

Documenthistoriek

Versie	Beschrijving	Goedkeuring
1	1ste versie van het document	Raad van Bestuur, 02.03.2023
	Publicatie van het online document	Raad van Bestuur, 02.03.2023

Juridische basis

Dit document werd opgemaakt overeenkomstig [artikel 10](#) van Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector ("SFDR") en de [artikelen 23 tot 26](#) van Verordening (EU) 2022/1288 van de Commissie van 6 april 2022 tot aanvulling van de SFDR met technische reguleringsnormen ("RTS"). Bij de opmaak van dit document werden tevens de verschillende gepubliceerde guidelines in dit domein in aanmerking genomen.

¹ Zoals:

- De mededeling van de FSMA van 09.03.2021 betreffende de inwerkingtreding van de SFDR, https://www.fsma.be/sites/default/files/legacy/content/FR/circ/2021/fsma_2021_06_fr.pdf;
- ESMA Q&A on the SFDR Regulation of 17.11.2022, https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_62_jc_sfdr_qas.pdf;
- ESMA clarifications on the ESAs' draft RTS under SFDR of 02.06.2022, https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2022_23_-_clarifications_on_the_esas_draft_rts_under_sfdr.pdf;
- FSMA Q&A van 24.01.2023 betreffende de inwerkingtreding van de RTS, https://www.fsma.be/sites/default/files/media/files/2023-01/fsma_2023_01_fr.pdf.

Inhoudsopgave

1. Samenvatting (Art. 25)	3
2. Geen duurzame beleggingsdoelstelling (art. 26).....	5
3. Ecologische of sociale kenmerken van het financiële product (art. 27).....	5
4. Beleggingsstrategie (art. 28)	5
5. Aandeel beleggingen (Art. 29).....	6
6. Monitoring van ecologische of sociale kenmerken (Art. 30)	7
7. Methodologieën voor ecologische of sociale kenmerken (Art. 31)	8
8. Databronnen en -verwerking (Art 32)	8
9. Methodologische en databeperkingen (Art. 33)	9
10. Due diligence (Art. 34)	10
11. Engagementbeleid (Art. 35)	10
12. Aangewezen referentiebenchmark (Art. 36).....	10

1. Samenvatting (Art. 25)

Vicinity Affordable Housing Fund (hierna "het **Fonds**" genoemd) is een commanditaire vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel in de Bosrechterstraat 50 te 1170 Watermaal-Bosvoorde, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen (KBO) onder het nummer 0759.989.654.

Het Fonds is een niet-openbare alternatieve instelling voor collectieve beleggingen (" **AICB**") en meer bepaald een "**dakfonds**" in die zin dat het werd opgericht om kapitaal aan te trekken van meerdere beleggers en om te beleggen in **VAHF** of in elke andere entiteit die rechtstreeks of onrechtstreeks vastgoedactiva bezit in België of het buitenland. Het Fonds is bovendien de enige aandeelhouder van VAHF.

VAHF is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel in de Bosrechterstraat 50 te 1170 Watermaal-Bosvoorde, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen (KBO) onder het nummer 0408.217.768, die heeft gekozen voor het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) in overeenstemming met het koninklijk besluit van 9 november 2016 betreffende de VGBF.

Het Fonds en VAHF worden beide beheerd door **Vicinity Partners**, naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel in de Bosrechterstraat 50 te 1170 Watermaal-Bosvoorde, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen (KBO) onder het nummer 0724.935.24 en bij de FSMA als kleinschalige beheerder van alternatieve instellingen voor collectieve belegging.

Via indirecte beleggingen in gebouwen promoot het Fonds, naast andere kenmerken, een combinatie van ecologische en sociale kenmerken **in de zin van artikel 8 van de SFDR**. Het Fonds heeft echter geen duurzaamheidsbelegging tot doel en verbindt zich er niet toe om een of meerdere duurzame beleggingen te realiseren.

De ecologische en sociale kenmerken die het Fonds promoot via zijn indirecte beleggingen in gebouwen, zijn:

- Comfort en welzijn van de gebruikers (S);
- Betaalbaarheid van de woningen (S);
- Energie-efficiëntie/koolstofafdruk (E);
- Waterbeheer (E);
- Mobiliteit en toegankelijkheid (E/S);
- Gebruik van duurzame materialen (E);
- Bestrijding van verontreiniging (E).

Teneinde te voldoen aan de voornoemde ecologische en sociale criteria die worden gepromoot door het Fonds, concentreert de beleggingsstrategie van het Fonds zich op drie belangrijke ESG-assen die van toepassing zijn op zijn indirecte beleggingen in gebouwen ("**ESG-criteria**"):

- De financiële toegankelijkheid van de eenheden van de vastgoedactiva; en
- Het energieverbruik van de vastgoedactiva; en
- De mobiliteit en toegankelijkheid verbonden aan de vastgoedactiva.

Het minimumaandeel beleggingen van het Fonds die worden gebruikt om te voldoen aan de gepromote ecologische en sociale kenmerken krachtens de bindende elementen van zijn beleggingsstrategie bedraagt 80%. Het Fonds heeft geen duurzame beleggingen tot doel zoals bepaald in de SFDR en verbindt zich dus niet tot duurzame beleggingen met een milieudoelstelling zoals bepaald in de Verordening Taxonomie (het minimumpercentage dat is afgestemd in de zin van de Verordening Taxonomie: 0%).

De ecologische en sociale kenmerken die het Fonds promoot via indirecte beleggingen in gebouwen en de duurzaamheidsindicatoren die worden gebruikt om het behalen van elk van hen te meten,

worden tijdens de hele levenscyclus van de vastgoedactiva gecontroleerd via een intern controlemechanisme op twee niveaus (operationeel niveau en beslissingsniveau). In het kader daarvan wordt de beleggingsmatrix jaarlijks herzien terwijl de individuele fiches van de gebouwen en de actieplannen voortdurend worden opgevolgd door Vicinity Partners.

Om te bepalen in hoeverre de sociale en ecologische kenmerken die het Fonds promoot behaald werden, ontwikkelde Vicinity Partners een beleggingsmatrix die met name de drie ESG-assen van de beleggingsstrategie van het Fonds vertaalt. Op de datum van publicatie van dit document had het Fonds bijna uitsluitend belegd in VAHF. Naast de beleggingen van het Fonds in VAHF werden twee beleggingen, in de vorm van leningen, gerealiseerd ten gunste van twee *special purpose vehicles* ("SPV's") die zich elk tot doel stellen om een vastgoedproject te ontwikkelen en er de voorlopige oplevering van ten laste te nemen. Na die voorlopige oplevering (voorzien na 9 maanden voor de ene en na 7 jaar voor de andere) zullen de twee SPVs (die elk een gebouw bezitten dat het voorwerp uitmaakte van een voorlopige oplevering) worden aangekocht door VAHF. Als enige aandeelhouder van VAHF heeft het Fonds zijn beleggingsstrategie en zijn beleggingsmatrix opgelegd aan VAHF. In het kader van deze matrix moet de globale score minstens 7/10 bedragen opdat VAHF zou kunnen beleggen in een bepaald project en de totale score van de 3 voornoemde ESG-criteria 30% van de totale score zou bedragen. Hierbij dient opgemerkt dat indien het Fonds zou beleggen in een andere entiteit dan VAHF en de voornoemde SPV's, en indien deze entiteit bovendien gebouwen zou bezitten buiten België, het zijn beleggingsstrategie en beleggingsmatrix aan die situatie zou aanpassen.

Om te bepalen in hoeverre elk van de gepromote ecologische en sociale kenmerken werden behaald, baseert Vicinity Partners, als beheerder van het Fonds en van VAHF, zich op verschillende databronnen aangezien veel verschillende gegevens moeten worden verstrekt (bv extern expert, openbare databases, gesprekken met de projectontwikkelaars/bouwheren, enz.). Om de kwaliteit van de data te waarborgen, ziet Vicinity Partners er via een voorafgaande interne evaluatie steeds op toe dat de geselecteerde en gebruikte gegevens van optimale kwaliteit, strekking en betrouwbaarheid zijn. De gegevens worden intern verwerkt door het beleggingsteam dat ze groepeerd in een interne database die wekelijks wordt geüpdatet.

Voor elk gebouw wordt due diligence uitgevoerd (bv. energie-efficiëntie, milieucertificatie, luchtkwaliteit, comfort voor de gebruikers, enz.), meestal via de organisatie van sitebezoeken door technische experts van Vicinity Partners of in opdracht van Vicinity Partners. Deze bezoeken vinden regelmatig plaats tijdens de hele levenscyclus van elk gebouw waarin het Fonds via zijn indirecte beleggingen heeft belegd.

Alle beleggingen van het Fonds die worden beheerd door Vicinity Partners gebeuren in de vastgoedsector en meer bepaald in aandelen van GVBF's of andere beleggingsinstrumenten die zelf gebouwen bezitten. Het engagement om portefeuilleondernemingen te beïnvloeden maakt dus geen deel uit van de ecologische en/of sociale beleggingsstrategie van het Fonds aangezien het Fonds niet belegt in portefeuille- of uitgevende ondernemingen. Voor rekening van het Fonds en VAHF zorgt Vicinity Partners evenwel voor een regelmatige dialoog met de huurders van de gebouwen waarin werd belegd, dit om goede praktijken te delen, bepaalde initiatieven met een gunstig effect op de duurzaamheidsfactoren aan te moedigen en meer informatie te verkrijgen over de tevredenheid en de behoeften van de huurders.

Er werd geen referentie-index aangewezen als referentiebenchmark voor het behalen van de ecologische en sociale kenmerken die door het Fonds worden gepromoot.

2. Geen duurzame beleggingsdoelstelling (art. 26)

Via zijn indirecte beleggingen in gebouwen promoot het Fonds ecologische of sociale kenmerken, maar het heeft geen duurzame beleggingsdoelstelling.

3. Ecologische of sociale kenmerken van het financiële product (art. 27)

Het Fonds promoot via zijn beleggingsstrategie de hierna volgende ecologische en sociale kenmerken, en dit tijdens de hele levenscyclus van de gebouwen die het indirect bezit:

Ecologische kenmerken	<ul style="list-style-type: none">• Energie-efficiëntie/koolstofafdruk• Waterbeheer• Gebruik van duurzame materialen• Bestrijding van verontreiniging	
Sociale kenmerken	<ul style="list-style-type: none">• Comfort en welzijn van de gebruikers• Betaalbaarheid van de woningen	
Ecologische en sociale kenmerken	<ul style="list-style-type: none">• Mobiliteit en toegankelijkheid	

4. Beleggingsstrategie (art. 28)

Teneinde te voldoen aan de voornoemde ecologische en sociale kenmerken die worden gepromoot door het Fonds, concentreert de beleggingsstrategie van het Fonds zich met name op drie belangrijke ESG-assen ("ESG-criteria) die van toepassing zijn op zijn indirecte beleggingen in gebouwen:



Financiële toegankelijkheid van de eenheden van de vastgoedactiva

De beleggingsstrategie is gebaseerd op een korte tot middellange termijndoelstelling waarbij per vastgoedactief minstens 50% van de beschikbare eenheden zou worden toegekend aan huurders van het 4^{de} tot 7^{de} deciel.



Energieverbruik van de vastgoedactiva

De lokale normen, zoals het *Energy Performance Certificate*, "EPC" voor België, worden toegepast om de energie-efficiëntie van de gebouwen en de milieu-impact van de vastgoedportefeuille te evalueren.

Een EPC is in België per wooneenheid verplicht wanneer een woongebouw uit meerdere delen bestaat zoals appartementen of studio's. Een EPC-certificaat heeft een geldigheidsduur van 10 jaar.

De op het EPC aangeduide energiescore heeft betrekking op het primaire energieverbruik per vierkante meter vloeroppervlakte (kWh/m²). Hoe lager de EPC-score, hoe minder energie er nodig is om de betrokken eenheid te verwarmen. Een lage EPC-score betekent dus een betere energieprestatie.

De beleggingsstrategie is gebaseerd op de korte- of middellangetermijndoelstelling dat voor elk vastgoedactief op het moment van de aankoop, de bouw of na de renovatie een bovengemiddelde score of een score <100 kWh/m² wordt bereikt.

In die zin moeten de vastgoedactiva bijvoorbeeld voorzien zijn van drievoudige beglazing, thermisch geïsoleerd zijn of een verhoogde luchtdichtheid hebben. Ook het gebruik van gerecupereerde, herbruikbare, duurzame en ecologische niet-composietmaterialen maakt wezenlijk deel uit van het bestek.

Bovendien wordt veel belang gehecht aan de energieproductie door fotovoltaïsche en thermische zonnepanelen, groendaken om bij te dragen tot het stedelijke groene netwerk en een maximale recuperatie van regenwater voor hergebruik en om zoveel mogelijk te bereiken dat het overtollige regenwater in de bodem infiltreert via geulen.



Mobiliteit en toegankelijkheid verbonden aan de vastgoedactiva

De *Mobiscore* is een instrument dat de gewestelijke overheden in België hebben ontwikkeld en gebruiken om de afstand te meten tot bepaalde soorten inrichtingen zoals handelszaken, restaurants, zorginstellingen, scholen, culturele en sportinfrastructuren en openbaar vervoer.

De score houdt rekening met het aantal verplaatsingen naar specifieke inrichtingen en met de vervoerswijzen van een gemiddeld persoon. Bovendien houdt de *Mobiscore* ook rekening met de milieukosten (luchtverontreiniging, files, geluidshinder, ...) van deze vervoerswijzen. Hoe hoger de *Mobiscore* op een schaal van 0 tot 10, hoe kleiner de milieu- en mobiliteitsimpact vanaf de woonplaats.

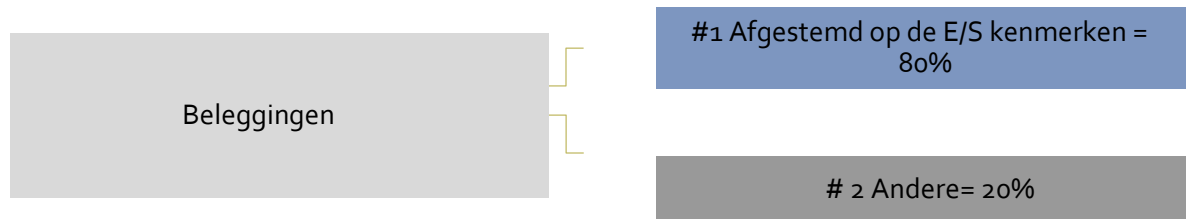
De beleggingsstrategie impliceert dat voor elk vastgoedactief minstens de *Mobiscore* 7/10 wordt bereikt.

5. Aandeel beleggingen (Art. 29)

Het minimumaandeel beleggingen van het Fonds die worden gebruikt om te voldoen aan de gepromote ecologische en sociale kenmerken krachtens de bindende elementen van zijn beleggingsstrategie bedraagt 80%.

Het Fonds belegt niet in duurzame beleggingen zoals bepaald in de SFDR en verbindt zich er dus niet toe om te beleggen in ecologisch duurzame activiteiten zoals bepaald door de

Verordening Taxonomie (het minimumpercentage beleggingen die zijn afgestemd in de zin van de Verordening Taxonomie: 0%).



De categorie “ #1 Afgestemd op de E/S kenmerken” omvat de beleggingen van het Fonds die worden gebruikt om de gepromote ecologische en/of sociale kenmerken te behalen.

De categorie “#2 Andere” omvat de andere beleggingen van het Fonds die niet zijn afgestemd op de gepromote ecologische of sociale kenmerken en niet worden beschouwd als duurzame beleggingen in de zin van de SFDR. Dat is met name van toepassing wanneer het Fonds via zijn indirecte beleggingen in gebouwen belegt in projecten die een aantal renovatiewerken moeten ondergaan.

6. Monitoring van ecologische of sociale kenmerken (Art. 30)

De ecologische en sociale kenmerken die het Fonds promoot via indirecte beleggingen in gebouwen en de duurzaamheidsindicatoren die worden gebruikt om het behalen van elk van hen te meten, worden regelmatig gecontroleerd op twee niveaus:

- Op operationeel niveau: door het beleggingsteam van Vicinity Partners; en op
- beslissingsniveau: door de raad van bestuur van Vicinity Partners, in voorkomend geval op aanbeveling van het beleggingscomité van Vicinity Partners.

Het beleggingscomité van Vicinity Partners analyseert de potentiële beleggingsmogelijkheden voor de twee AIF's die Vicinity Partners beheert, waaronder het Fonds. Dit comité is samengesteld uit de CEO, de CFO, een Senior Investment Manager en een Senior Project Manager van Vicinity Partners. Het komt om de twee weken samen op basis van een vooraf bepaalde agenda.

De hierna beschreven beleggingsmatrix wordt jaarlijks herzien door het beleggingscomité van Vicinity Partners dat zijn conclusies voorlegt aan de raad van bestuur van Vicinity Partners. Zo kan worden gegarandeerd dat de geïdentificeerde ESG-criteria relevant blijven en niet zijn voorbijgestreefd, bijvoorbeeld vanwege een nieuwe regelgeving of een technische/technologische doorbraak.

Bovendien wordt de voortgang van de actieplannen van zeer nabij opgevolgd door het beleggingscomité en de raad van bestuur van Vicinity Partners, die erop toezien dat de fiches van elk vastgoedactief (en de score ervan in het kader van de matrix) worden bijgewerkt zodra nodig.

7. Methodologieën voor ecologische of sociale kenmerken (Art. 31)

Om te bepalen in hoeverre de sociale en ecologische kenmerken die het Fonds promoot behaald werden, ontwikkelde Vicinity Partners een beleggingsmatrix die met name de drie ESG-assen van de beleggingsstrategie van het Fonds vertaalt:



Financiële
toegankelijkheid



Energieverbruik



Mobiliteit en
toegankelijkheid

Op de datum van publicatie van dit document had het Fonds bijna uitsluitend belegd in VAHF. Naast de beleggingen van het Fonds in VAHF werden twee beleggingen, in de vorm van leningen, gerealiseerd ten gunste van twee "SPV's" die zich elk tot doel stellen om een vastgoedproject te ontwikkelen en de voorlopige oplevering van de gebouwen ten laste te nemen. Na die voorlopige oplevering (voorzien na 9 maanden voor de ene en na 7 jaar voor de andere) zullen de twee SPV's (die elk een gebouw bezitten dat het voorwerp uitmaakte van een voorlopige oplevering) worden aangekocht door VAHF. Het Fonds heeft als enige aandeelhouder van VAHF zijn beleggingsstrategie en zijn beleggingsmatrix opgelegd aan VAHF.

De globale score moet minstens 7/10 bedragen opdat VAHF zou kunnen beleggen in een bepaald project en de totale score van de 3 voornoemde ESG 30% van de totale score zou bedragen. Voor elk ESG-criterium is een score van 1 tot 4 voorzien, in verhouding tot de prestaties van het beoogde vastgoedactief ten aanzien van de ESG-doelstellingen van de beleggingsstrategie.

Hierbij dient opgemerkt dat indien het Fonds zou beleggen in een andere entiteit dan VAHF en de voornoemde SPV's, en indien deze entiteit bovendien gebouwen zou bezitten buiten België, het zijn beleggingsstrategie en beleggingsmatrix aan die situatie zou aanpassen.

Elke beleggingsbeslissing maakt eerst het voorwerp uit van een vooranalyse door het beleggingscomité van Vicinity Partners. Daarna volgt een finale analyse door de raad van bestuur van Vicinity Partners. Beide analyses worden gebaseerd op de beleggingsmatrix.

8. Databronnen en -verwerking (Art 32)

Om te bepalen in hoeverre elk van de gepromote ecologische en sociale kenmerken werden behaald, baseert Vicinity Partners, als beheerder van het Fonds en van VAHF, zich op verschillende databronnen aangezien veel verschillende gegevens moeten worden verstrekt:

- Datalleveranciers / externe experts zoals Better business, 123 PEB en Certinergie;
- Openbare databases zoals Statbel, Notarisbarometer, BISA, IWEPS, Statistiek Vlaanderen, Centre d'étude en habitat durable (CEHD) enz.;
- Gespecialiseerde pers zoals Echo, Expertise news, Libre Immo enz.;
- Online advertenties op Immoweb, Zimmo, enz.;
- Gesprekken met projectontwikkelaars en bouwheren;
- Meters die zijn geïnstalleerd in de gebouwen;
- Marktonderzoeken en analyses van consultancybureaus en/of bankinstellingen (bv. JLL Belgium, BNP RE, ING, Belfius, enz.).

Meer specifiek worden bij de uitvoering van de drie fundamentele assen van de beleggingsstrategie van het fonds en van VAHF hoofdzakelijk de volgende databronnen gebruikt:

- De financiële toegankelijkheid van de eenheden van de vastgoedactiva: Gegevens over het inkomen van de bevolking en het beschikbare inkomen op het niveau van de microlokalisatie, verkregen via de officiële statistieken van de Belgische overheid;
- Het energieverbruik van de vastgoedactiva: De energie- en milieugegevens, gebaseerd op bevragingen en certificaten gerealiseerd door externe en onafhankelijke adviesbureaus zoals Betterbusiness, 123 PEB en Certinergie (om statistieken te verkrijgen over de EPC-score en de energie-efficiëntie van de gebouwen en om de globale koolstofbalans op te maken);
- De mobiliteit en de toegankelijkheid verbonden aan de vastgoedactiva: Gegevens afkomstig van onafhankelijke websites zoals Statistiek Vlaanderen en Perspective.brussels, die de score van een specifieke plaats evalueren op het vlak van mobiliteitsalternatieven en de moeilijkheid om haalbare mobiliteitsoplossingen te vinden in de nabije omgeving.

Om de kwaliteit van de data te waarborgen, ziet Vicinity Partners er via een voorafgaande interne evaluatie steeds op toe dat de geselecteerde en gebruikte gegevens van optimale kwaliteit, strekking en betrouwbaarheid zijn.

De gegevens worden intern verwerkt door het beleggingsteam dat ze groepeerd in een interne database die wekelijks wordt geüpdatet. De frequentie van de gegevensinzameling hangt echter af van het type gegevens - bijvoorbeeld de huurbarometers worden driemaandelijks bijgewerkt, na elke grote renovatie wordt een nieuwe EPC aangevraagd, enz. Ook een platform voor huurbeheer wordt gebruikt om de relaties met de huurders te digitaliseren en te vergemakkelijken. Via hun individuele toegang tot dit platform hebben de huurders ook toegang tot bepaalde ESG-gegevens, bijvoorbeeld over hun energieverbruik op basis van de gegevens van de slimme meters die in voorkomend geval in het gebouw zijn geïnstalleerd.

Het aandeel van de data die een schatting zijn in dit proces is moeilijk meetbaar en hangt af van de methodologie die door elke voormelde databron wordt gebruikt.

9. Methodologische en databeperkingen (Art. 33)

Er zijn beperkingen aan de beschikbaarheid en de kwaliteit van de gegevens op de markt, met name door de beperkte dekking van de gegevens en de verscheidenheid van de gebruikte methodologieën.

De combinatie van verschillende databronnen en verschillende data biedt echter het voordeel van een meer globaal en objectief beeld en een betere granulariteit.

De voormelde beperkingen zouden dus geen negatieve effecten hebben op de mate waarin de ecologische en sociale kenmerken die het Fonds promoot via indirecte beleggingen in gebouwen worden behaald.

10. Due diligence (Art. 34)

Voor elk gebouw wordt due diligence uitgevoerd (bv. energie-efficiëntie, milieucertificatie, luchtkwaliteit, comfort voor de gebruikers, enz.), meestal via de organisatie van sitebezoeken door technische experts van Vicinity Partners of in opdracht van Vicinity Partners. Deze bezoeken vinden regelmatig plaats tijdens de hele levenscyclus van elk gebouw waarin het Fonds via zijn indirecte beleggingen heeft belegd. Een eerste controle vindt plaats vóór de beleggingsbeslissing. Na de aankoop of bouw van het gebouw wordt een permanente controle uitgevoerd om elk verbeteringspotentieel te analyseren. In dat kader is het de met name de taak van de experts om technische beleggingsplannen (CapEx) op te maken waarin de voormelde ESG-criteria zijn geïntegreerd.

Via de hiervoor beschreven beleggingsmatrix en de globale score van minstens 7/10 garandeert Vicinity Partners dat zowel 1° de belangrijkste negatieve effecten van de beleggingsbeslissingen van het Fonds (via zijn indirecte beleggingen) op de duurzaamheidsfactoren in aanmerking worden genomen als 2° de duurzaamheidsrisico's, d.w.z. elke gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governancegebied die, wanneer ze zich voordoet, een reëel of potentieel negatief effect op de waarde van de belegging kan veroorzaken.

Wanneer potentiële negatieve effecten op de duurzaamheidsfactoren worden geïdentificeerd of wanneer voor een belegging in een bepaald vastgoedactief duurzaamheidsrisico's kunnen worden verwacht, bepalen de technische experts van Vicinity Partners maatregelen om ze te verzachten en te verbeteren. Deze maatregelen worden uitgevoerd onder toezicht van de raad van bestuur van Vicinity Partners in het kader van het redelijke diligenceproces.

11. Engagementbeleid (Art. 35)

Alle beleggingen van het Fonds die worden beheerd door Vicinity Partners gebeuren in de vastgoedsector en meer bepaald in aandelen van GVB's of andere beleggingsinstrumenten die zelf gebouwen bezitten. Het engagement om portefeuilleondernemingen te beïnvloeden maakt dus geen deel uit van de ecologische en/of sociale beleggingsstrategie van het Fonds aangezien het Fonds niet belegt in portefeuille- of uitgevende ondernemingen, maar in entiteiten die direct of indirect gebouwen bezitten.

Vicinity Partners kan bijgevolg geen invloed uitoefenen op de ESG-praktijken van uitgevende ondernemingen of portefeuilleondernemingen via enig actief engagement/aandeelhouderschap (bv. dialoog en stemming) of via een beheersprocedure die zou worden toegepast in geval van controversen inzake duurzaamheid in dergelijke ondernemingen.

Voor rekening van het Fonds en VAHF zorgt Vicinity Partners evenwel voor een regelmatige dialoog met de huurders van de gebouwen waarin werd belegd, dit om goede praktijken te delen, bepaalde initiatieven met een positieve effecten op de duurzaamheidsfactoren aan te moedigen en meer informatie te verkrijgen over de tevredenheid en de behoeften van de huurders.

- Jaarlijks wordt 1 % van de huurinkomsten uitgekeerd aan de "Vicinity-community's" zodat de huurders samen gemeenschappelijke projecten kunnen uitwerken om het gemeenschapsleven te verbeteren.
- Vicinity Partners werkt samen met "Habitat & Participation", een organisatie zonder winstoogmerk die is gespecialiseerd in het promoten van duurzame en participatieve praktijken in de gebouwen. In het kader van nieuwe projecten komt deze organisatie tussen om een gemeenschapsdynamiek te promoten en te helpen tot stand brengen.

12. Aangewezen referentiebenchmark (Art. 36)

Er werd geen referentie-index aangewezen als referentiebenchmark voor het behalen van de ecologische en sociale kenmerken die door het Fonds worden gepromoot.