

## Annex Sustainable Finance Disclosure Regulations (SFDR)

### StoneBridge Investments B.V.

#### Duurzaamheid

Wij streven ernaar om bij te dragen aan een goede financiële toekomst van onze beleggers. Onze organisatie is erop gericht om het aan ons toevertrouwde vermogen te beheren, te beschermen en in waarde te laten toenemen. Wij willen deze doelstellingen op verantwoordelijke wijze bereiken zonder schade te veroorzaken aan anderen, de samenleving als geheel, of het milieu.

Beleggers in onze fondsen mogen erop vertrouwen dat wij handelen in hun belang. Wij geloven dat het in het belang is van onze beleggers om rekening te houden met duurzaamheidsrisico's en dat dit belang in de toekomst zal toenemen. Door nieuwe wetgeving en bewustwording in de maatschappij alsmede de transitie naar een duurzame economie, zullen steeds meer en hogere eisen worden gesteld ter zake van duurzaamheid. Indien met deze ontwikkeling geen rekening wordt gehouden in het beleggingsbeleid, dan zullen beleggingen in de toekomst mogelijk minder courant worden en daarmee in waarde afnemen. Wij streven ernaar om de integratie van duurzaamheidsrisico's in het beleggingsbeslissingsproces en -beleid te verbeteren, rekening houdend met de meest recente ontwikkelingen in de transitie naar een duurzame economie.

Ook voor vastgoedbeleggers is duurzaamheid een steeds belangrijker thema. Duurzaam vastgoed is waarde bestendiger en levert naar verwachting een hoger rendement op, voor onze beleggers, huurders, milieu én maatschappij. Energiezuiniger vastgoed is beter verhuurbaar en couranter. Duurzaamheid is echter meer dan besparen van energie. Vastgoed moet met de tijd mee kunnen gaan en functioneel courant blijven onder veranderende omstandigheden. Vastgoed moet ook in deze zin bestendig zijn. In ons beleggingsbeleid streven wij derhalve naar een vastgoedportefeuille welke, eenvoudig gesteld, toekomstbestendig is, teneinde de duurzaamheidsrisico's te mitigeren.

Op grond van de SFDR moet StoneBridge als beheerder aangeven hoe zij met duurzaamheid in haar investeringsbeslissingsbeleid en beloningsbeleid omgaat en wat de gevolgen hiervan zijn. Daarnaast bevat de verordening transparantievereisten op fondsniveau. Hierbij geldt dat StoneBridge op dit moment geen ambities heeft om beleggingsfondsen te beheren die in hun beleggingsbeleid een uitgesproken duurzame ambitie nastreven. De beleggingsfondsen onder beheer promoten geen ESG kenmerken en hebben ook geen duurzame beleggingen ten doel.

#### Integratie van duurzaamheidsrisico's in het investeringsbeslissingsbeleid

Op grond van de SFDR is Stonebridge verplicht om aan te geven hoe duurzaamheidsrisico's mee worden genomen in haar beleggingsbeslissingsproces. 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.

StoneBridge heeft dit als volgt geïmplementeerd:

- Bij de selectie van de markten waarin wij actief willen zijn wordt gekeken naar de lange termijn klimatologische impact op het onderhavige gebied; zullen extremere natuurverschijnselen het risico op schade of leefbaarheid verminderen, bijvoorbeeld als gevolg van overstromingen of droogte.
- Bij de aankoop van een bestaand complex maakt een uitvoerig en diepgaand onderzoek naar de kwaliteit en duurzaamheid onderdeel uit van het due diligence proces. Op basis van een kosten-baten analyse zal wordt beoordeeld of een rendabele mogelijkheid bestaat om de (lange termijn) negatieve effecten van het complex op mens en milieu te beperken, waarbij er nadrukkelijk ook een positief effect is op het rendement voor beleggers. Hierbij wordt zowel gekeken naar o.a. operationele kostenbesparingen, gunstigere financieringsvoorwaarden en/of een hogere waardering van het complex ten tijde van verkoop.
- Zowel bestaande als verwachte verandering in wet- en regelgeving, alsmede maatschappelijke ontwikkeling ten aanzien van duurzaamheid spelen een rol in de selectie van een complex, zodat dit niet tot onverwachte negatieve gevolgen zal leiden voor het rendement. De beperkte looptijd van StoneBridge fondsen (ca. 5-7 jaar), leidt ertoe dat de mogelijke impact van langjarige veranderingen naar verwachting relatief beperkt blijven.
- Energie- en waterbesparende mogelijkheden hebben gedurende de laatste decennia een grote ontwikkeling doorgemaakt in de bouw en ontwikkeling van Amerikaanse woningen. StoneBridge heeft zich gedurende afgelopen jaren dan ook steeds vaker gericht op de aankoop van relatief nieuwere complexen, waar bij nieuwere complexen de kosten-baten analyse vaker positief is dan bij oudere complexen.

De beschreven maatregelen waarborgen dat duurzaamheidsrisico's bij investeringsbeslissingen worden meegewogen.

### Negatieve effecten op duurzaamheidsfactoren – geen PAI-statement

Beleggingen in vastgoed kunnen een negatief effect op duurzaamheidsfactoren hebben (milieu-, sociale en governance-factoren). Zo kunnen beleggingen in woningen die niet energiezuinig zijn bijvoorbeeld een negatieve invloed op het klimaat hebben. StoneBridge houdt bij het nemen van investeringsbeslissingen daarom voor zover mogelijk rekening met zulke negatieve effecten. Voor zover mogelijk gezien haar streven naar een optimale balans tussen rendement en risico zal StoneBridge de negatieve effecten trachten te beperken.

Op dit moment geeft StoneBridge, op basis van het 'comply or explain' principe in overeenstemming met artikel 4 sub 1 onder b van de SFDR, geen zogenoemde *principal adverse impact statement* (PAI-statement) af. Er is nog veel onduidelijk over de precieze omvang en inhoud van de PAI-statement en de investering die vereist is om de PAI-statement te kunnen afgeven. Gelet hierop vindt StoneBridge het niet proportioneel in termen van tijdsinvestering, kosten en capaciteit om de informatie in overeenstemming met artikel 4 lid 2 van de SFDR te verantwoorden.

StoneBridge zal deze keuze en de daaraan ten grondslag liggende redenen doorlopend heroverwegen. Er kunnen redenen zijn waarom StoneBridge in de toekomst wel besluit een PAI-statement af te geven, bijvoorbeeld indien dit vanuit de participanten verlangd wordt, in verband met wijzigingen in wet- en regelgeving of omdat het beleggingsbeleid wordt aangepast.

#### Duurzaamheidsoverwegingen in het beloningsbeleid

Op grond van de SFDR is StoneBridge verplicht het beloningsbeleid consistent af te stemmen op de duurzaamheidsdoelstellingen van de beheerder en de fondsen en moet het beheersen van duurzaamheidsrisico's in het beloningsbeleid worden meegenomen. De wijze waarop medewerkers van StoneBridge rekenschap geven van de beheersing van duurzaamheidsrisico's is een criterium voor de toekenning van beloning. Adequate beheersing van duurzaamheidsrisico's kan mede grondslag geven aan de toekenning van beloningen, en omgekeerd kan een tekortkoming op dit vlak reden zijn om beloningen niet toe te kennen of terug te vorderen.