

Duurzaamheidsverklaring

Wie zijn wij?

Credit Linked Beheer structureert en beheert woningfondsen. De strategie en benadering van de organisatie zijn 'near institutional', waarbij wordt gestreefd naar een rustig rendement met de intentie om zo min mogelijk voor verrassingen te komen staan. Er wordt nagenoeg alleen belegd in jonge en nieuwe, duurzame Nederlandse huurwoningen in de vrije sector, waar het aanbod laag en de vraag hoog is. Het belang van de belegger wordt centraal gesteld. Dit uit zich onder andere in de kwaliteit van het aangekochte vastgoed, de duurzaamheid van de portefeuille, een transparante en faire kostenstructuur en een conservatief financieringsniveau.

ESG Visie:

Via onze woningfondsen investeren we in voornamelijk duurzame vrije sector huurwoningen in het middensegment: woningen die veelal groen verklaard zijn, zo veel mogelijk gerealiseerd met duurzame en milieubewuste materialen en duurzame technologieën en daarmee een duurzaam energielabel. De mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring maakt onderdeel uit van het beleggingsbeleid en de fondsen kennen een ambitie voor het aantal groen verklaarde woningen. Op deze manier dragen we bij aan comfortabele woonplekken en aangename leefomgevingen.

We doen dit met een Credit Linked Beheer gedragscode die geldt voor iedereen: onze eigen medewerkers maar ook voor interimmers. De gedragscode staat voor integer, transparant en verantwoord handelen: naar elkaar toe, naar onze participanten, onze huurders en de maatschappij.

ESG strategie

Portefeuille: Aantrekkelijke en duurzame huurwoningen in het middensegment van de vrije sector

Credit Linked Beheer investeert via de beleggingsinstellingen die zij beheert in een jonge, duurzame en energiezuinige woningportefeuille van hoge kwaliteit in het midden-huur segment. De woningen gebouwd vóór 31/12/2020 hebben alle energielabel A. De woningen gebouwd na 31/12/2020 hebben energielabel A+++ of beter. Daarnaast is een deel van de woningen aanzienlijk duurzamer dan het bouwbesluit doordat deze woningprojecten groen verklaard zijn. Hierbij verschilt de ambitie per fonds van 40% bij Huurwoningen Nederland Fonds oplopend tot nagenoeg 100% aan groenverklaarde projecten bij Ecowoningen Fonds en Groenwoningen Fonds om te kunnen voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste bij fiscale groenfondsen.

De groenverklaringen op basis van de ministeriële regeling groenprojecten 2016 en 2022 bevat regels inzake de aanwijzing van en verklaring voor in Nederland gelegen projecten welke in het belang zijn van de bescherming van het milieu, waaronder natuur en bos.

Credit Linked Beheer beheert Nederlandse woningfondsen. Ten opzichte van het beleggingsbeleid heeft elk fonds diverse onderscheidende elementen. Bij de selectie van woningprojecten wordt getoetst of de aankoop binnen het beleggingsbeleid van de fondsen past. Hierbij wordt ook getoetst op bijvoorbeeld de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring en EPC / BENG normen. Mochten projecten dan nog in aanmerking komen voor meerdere fondsen dan wordt secundair getoetst op een gezonde balans binnen de portefeuilles bijvoorbeeld de spreiding van de portefeuille. De selectie wordt vastgelegd in de scorekaart fondskeuze. Meer details over het beleggingsbeleid per fonds zijn te vinden in het prospectus per fonds.

Belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren

Uiteraard heeft de bouw van woningen ook een negatieve impact op het milieu. CLB neemt de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren mee in haar beleid. Bij de acquisitie en selectie van projecten houdt Credit Linked Beheer rekening met de negatieve impact op duurzaamheid. Zo betreft het alleen nieuwbouw woningen in Nederland met een gemiddeld bouwjaar van 2020 waardoor strenge eisen conform bouwbesluit gelden. Ook in de omgevingsvergunning voor de nieuwbouwprojecten worden eisen gesteld om de ongunstige effecten op milieu te beperken. Denk aan de eisen om hittestress te voorkomen en de regulering van materialen met een hoog (gezondheids)risico.

De duurzaamheid bij de realisatie van de projecten is ook vastgelegd in het door Credit Linked Beheer gehanteerde programma van eisen waarin wordt ingegaan op de eisen aan de bouwers voor onder andere een gezond binnenmilieu, energiebesparende maatregelen en een comfortabele woonplek. Denk hierbij aan eisen aan onder andere duurzame technologie zoals zonnepanelen, warmtepompen en (CO₂-gestuurde) ventilatie en isolatienormen. Ook is het hout hoofdzakelijk FSC hout en zijn veel aannemers FSC of PEFC gecertificeerd.

Een deel van de woningen heeft bovendien een groenverklaring waarmee aangetoond is dat de bouw aanzienlijk duurzamer is dan het vigerende bouwbesluit. Daarmee wordt de negatieve impact op milieu verder beperkt. Het percentage dat is groenverklaard varieert per fonds tussen de 40 en 100%. Bij het acquireren van projecten wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring.

Credit Linked Beheer werkt alleen met gerenommeerde bouwers en projectontwikkelaars binnen Nederland waardoor de ongunstige effecten op sociale duurzaamheidsfactoren door de investeringen zoals bijvoorbeeld gedwongen arbeid en uitbuiting zeer beperkt zijn. Bovendien kent Credit Linked Beheer beleid en een uitgebreid Customer Due Diligence proces (CDD) om de kwaliteit en integriteit van de bouwers en projectontwikkelaars te beoordelen en mogelijke belangenverstremming te voorkomen.

Duurzaamheidsrisico's

Alle fondsen hanteren een beleggingsbeleid waarbij geïnvesteerd wordt in een over Nederland gespreide woningportefeuille van hoge kwaliteit. Daarmee worden de fysieke duurzaamheidsrisico's van bijvoorbeeld extreem weer en andere milieuschade beperkt. Door de hoge eisen aan duurzaamheid die veelal verder gaan dan de eisen in het vigerende bouwbesluit worden de transitierisico's van veranderende milieueisen, wijzigingen in klimaatwetgeving of versnelling van de energietransitie zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast heeft de beheerder een risicomanagement beleid en risicoframework waarmee de fysieke en transitie duurzaamheidsrisico's worden beoordeeld en per kwartaal gerapporteerd.

Het fonds belegt alleen in Nederland waardoor de risico's ten aanzien van werknemers- en mensenrechten, corruptie en omkoping, overtreding van milieuregels en conflicten ten aanzien van de belangen van de beleggers en huurders beperkt zijn. Daarnaast kent Credit Linked Beheer beleid waaronder due diligence beleid (inclusief Wwft / SW), risicomanagementbeleid, beleggingsbeleid en beleid op belangenverstremming opgesteld waarin de daadwerkelijke en mogelijke negatieve impact van de beleggingen op duurzaamheidsfactoren wordt beoordeeld. Hierover wordt ook richting de toezichthouder AFM en Darwin als AIFMD bewaarder verantwoording afgelegd.

Positieve bijkomstigheid van de investeringen in jonge en nieuwe, duurzame Nederlandse huurwoningen is daarmee de bijdrage aan de verruiming van de woningvoorraad in dit segment en dus bijdragen aan

vermindering van het woningtekort en bovendien het investeren in woningen die zoveel mogelijk voorbereid zijn op de energietransitie.

Organisatie en medewerkers: Integer, transparant en verantwoord handelen

Credit Linked Beheer opereert alleen in Nederland en beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. Credit Linked Beheer heeft integriteit en voldoet aan wet- en regelgeving hoog op de agenda staan. Credit Linked Beheer heeft een gedragscode die jaarlijks ondertekend wordt door alle medewerkers. Voor onze relaties van participanten, huurders en zakelijke leveranciers hanteert Credit Linked Beheer een uitgebreide Customer Due Diligence (CDD) om te waarborgen dat alleen zaken worden gedaan met betrouwbare relaties met een goede reputatie. Credit Linked Beheer staat als beheerder van beleggingsinstellingen onder toezicht van de AFM. In de fondsvoorwaarden is onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de woningportefeuille in bewaring wordt gegeven aan de stichting bewaarder. Het bestuur van de stichting bewaarder bepaalt het dagelijks beleid van de stichting bewaarder en is onafhankelijk van - en niet gelieerd aan - de beheerder. Daarnaast is er een onafhankelijke AIFMD bewaarder die een onafhankelijke controle uitvoert op de cash flows zoals dividend betalingen en of de investeringen passen binnen het beleggingsbeleid.

De organisatie van Credit Linked Beheer is een relatief kleine, platte organisatie met korte communicatielijnen, heeft een open en transparante cultuur en er is sprake van sterke sociale controle.

Baarn, 29 december 2022