

BIJLAGE III

Model voor de precontractuele informatieverschaffing voor de financiële producten als bedoeld in artikel 9, leden 1 tot en met 4 bis, van Verordening (EU) 2019/2088 en artikel 5, eerste alinea, van Verordening (EU) 2020/852

Duurzame belegging: een belegging in een economische activiteit die bijdraagt aan het behalen van een milieudoelstelling of een sociale doelstelling, mits deze belegging geen ernstige afbreuk doet aan milieu- of sociale doelstellingen en de ondernemingen waarin is belegd praktijken op het gebied van goed bestuur toepassen.

De **EU Taxonomy** is een classificatiesysteem dat is vastgelegd in Verordening (EU) 2020/852, waarbij een lijst van **ecologisch duurzame economische activiteiten** is vastgesteld. De verordening bevat geen lijst van sociaal duurzame economische activiteiten. Duurzame beleggingen met een milieudoelstelling kunnen al dan niet in overeenstemming zijn met de taxonomy.

Productbenaming: NOVA Woningfonds

Identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI): 8945009645M8PD0AD017

Duurzame beleggingsdoelstelling

Heeft dit financiële product een duurzame beleggingsdoelstelling?

<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> Nee
<input checked="" type="checkbox"/> Er zal een minimumaandeel duurzame beleggingen met een milieudoelstelling worden gedaan: 20% <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> in economische activiteiten die als ecologisch duurzaam zijn aangemerkt in de EU-taxonomie<input type="checkbox"/> in economische activiteiten die niet als ecologisch duurzaam zijn aangemerkt in de EU-taxonomie	<input type="checkbox"/> Het product promoot ecologische/sociale (E/S) kenmerken , en hoewel het geen duurzame beleggingen als doelstelling heeft, zal het een minimumaandeel duurzame beleggingen van ___% behelzen <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> met milieudoelstelling in economische activiteiten die als ecologisch duurzaam zijn aangemerkt in de EU-taxonomie<input type="checkbox"/> met milieudoelstelling in economische activiteiten die niet als ecologisch duurzaam zijn aangemerkt in de EU-taxonomie<input type="checkbox"/> met een sociale doelstelling
<input type="checkbox"/> Er zal een minimumaandeel duurzame beleggingen met een sociale doelstelling worden gedaan: ___%	<input type="checkbox"/> Het promoot E/S-kenmerken, maar zal geen duurzame beleggingen doen



Wat is de duurzame beleggingsdoelstelling van dit financiële product?

Het fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met een groen energielabel, inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen.

Naar verwachting zal het merendeel van de woningen nieuwbouwwoningen betreffen met een energielabel hebben van A+++ of beter en dus een primair fossiel energieverbruik per jaar van 0 tot 50 kWh/m² gebruiksoppervlak waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van de woningvoorraad en vermindering van de CO₂ uitstoot en een reductie van het gasverbruik in Nederland.

Daarnaast is de verwachting dat op minimaal 20% van de beleggingen kwalificeert als duurzaam onder de EU-taxonomie.

Het Fonds draagt ook bij aan het vergroten en verduurzamen van het Nederlandse middenhuur segment en daarmee levert het fonds een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in Nederland.

Er is geen referentie-index aangewezen om de duurzame beleggingsdoelstelling te bereiken.

● ***Met welke duurzaamheidsindicatoren wordt gemeten in hoeverre dit financiële product de duurzame beleggingsdoelstelling behaalt?***

Het fonds gebruikt onder andere de volgende duurzaamheidsindicatoren om te meten in hoeverre de duurzame beleggingsdoelstelling bereikt wordt:

- de vraag naar primaire energie (PED) die maatgevend is voor de energieprestatie van het gebouw zoals opgenomen in het energieprestatiecertificaat/BENG normen
- het percentage groenverklaringen voor de woningprojecten.

● ***Hoe doen duurzame beleggingen geen ernstige afbreuk aan ecologische of sociale duurzame beleggingsdoelstellingen?***

Investerings in vastgoed hebben uiteraard ook negatieve effecten op duurzaamheid. Bij de selectie en acquisitie van projecten wordt gebruik gemaakt van een scorekaart waarin naast financiële ook niet-financiële (past het binnen beleggingsbeleid) en duurzaamheidsaspecten worden getoetst. Voor de investeringen in vastgoed is een vanuit de overheid afgegeven omgevingsvergunning noodzakelijk. Daarbij zijn er ook eisen vanuit het bouwbesluit welke steeds strengere eisen stellen aan de bouw. Daarmee worden de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren ook beoordeeld door de overheid alvorens een vergunning afgegeven wordt. De beheerder doet onderzoek naar onder andere de volgende facetten:

- De technische en bouwkundige staat van de aan te kopen woningen, inclusief een bodemonderzoek bij nog te bouwen woningen.
- De mate waarin de aan te kopen woningen ten aanzien van duurzaamheid en energiezuinigheid bijdragen aan behoud van de duurzaamheidsdoelstelling van de woningportefeuille.
- Samen met de projectontwikkelaar en aannemer wordt onderzocht of aanvullende duurzaamheidsmaatregelen haalbaar zijn, zoals het toevoegen van zonnepanelen, het gebruik van FSC-gecertificeerd hout of verbeterde isolatie en ventilatie.
- De beoordeling van de technieken die worden gebruikt voor het bereiken van de gewenste duurzaamheid en energiezuinigheid.

De belangrijkste ongunstige effecten zijn de significante negatieve effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren die verband houden met ecologische en sociale thema's en arbeidsomstandigheden, eerbiediging van de mensenrechten en bestrijding van corruptie en omkoping.

Daarnaast wordt gekozen voor build-to-let beleggingen waardoor betaalbare (huur)woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Nederland.

De fondsen beleggen alleen in Nederland waar de klimaatgevolgen voorlopig nog beperkt zijn. Zaken als overstroming bij hevige regenbuien en hittestress worden conform de eisen in het bouwbesluit gemitigeerd. In de periodieke rapportages van de fondsen zal hierover verantwoording worden afgelegd in de voorgeschreven templates vanuit de regelgeving. Ook wordt deze informatie per fonds opgenomen in het zogenaamde PAI statement zoals dat is opgenomen op de website van CLB en van haar fondsen.

— *Hoe is rekening gehouden met de indicatoren voor ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren?*

Het fonds houdt rekening met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren. Deze indicatoren worden geanalyseerd en beoordeeld als onderdeel van het onderzoek bij aankoop van de (woning)projecten. Voor investeringen in vastgoed zijn er twee verplichte indicatoren namelijk de indicatoren 17 en 18 van tabel 1 van bijlage I van gedelegeerde verordening EU 2022/1288.

Het fonds belegt niet in vastgoedactiva die een rol spelen bij het winnen, opslaan, vervoeren of produceren van fossiele brandstoffen. Derhalve is het aandeel 0% bij indicator 17.

Indicator 18 betreft het aandeel beleggingen in energie-inefficiënte vastgoedactiva. Voor NOVA Woningfonds is eind 2022 één project aangekocht voor 5,4 mln euro. De woningen hebben energielabel A+++ . De energie-efficiëntie van dit project ligt nagenoeg op de grens van 10% onder de norm van het bouwbesluit. Naar verwachting zal uiteindelijk 20% van de woningen in het fonds aangemerkt kunnen worden als ecologisch duurzaam conform de eisen van de EU taxonomie.

Voor investeringen in vastgoedactiva zijn geen specifieke eisen gesteld in bijlage 2 of 3. Echter Credit Linked Beheer werkt alleen met gerenommeerde bouwers en projectontwikkelaars binnen Nederland die kunnen voldoen aan de kwaliteitsnormen en zich houden aan relevante wet- en regelgeving. Denk hierbij aan het werken in een veilige en gezonde werkomgeving, het voorkomen van schijnconstructies en zich houden aan de Wet Arbeid Vreemdelingen en het omgaan met gegevens (AVG). Credit Linked Beheer kent daarnaast een uitgebreid Customer Due Diligence proces (CDD) om de kwaliteit en integriteit van de bouwers en projectontwikkelaars en hun duurzaamheidsbeleid te beoordelen. De verplichtingen over en weer hierover worden ook vastgelegd in de contracten. Daarmee de lange termijn belangen van onze beleggers en huurders te kunnen borgen.

— *Hoe zijn de duurzame beleggingen afgestemd op de OESO-richtsnoeren voor multinationale ondernemingen en de leidende beginselen van de VN inzake bedrijfsleven en mensenrechten?*

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 heeft de beheerder van het NOVA Woningfonds beleid waaronder due diligence beleid, risicomanagementbeleid, beleggingsbeleid en beleid op belangenverstrengeling opgesteld waarin de daadwerkelijke en mogelijke negatieve impact van de beleggingen wordt beoordeeld. Hierover wordt ook richting de toezichthouder AFM en Darwin als AIFMD bewaarder verantwoording afgelegd.



Wordt in dit financiële product rekening gehouden met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren?

Ja Het fonds houdt rekening met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren. Voor investeringen in vastgoed zijn de verplichte indicatoren 17 en 18 als onderdeel van de beoordeling van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren van toepassing. Daarnaast heeft de beheerder een risicomanagement beleid en risicoframework waarmee de transitie en fysieke duurzaamheidsrisico's worden beoordeeld en per kwartaal gerapporteerd. Specifiek geldt voor de ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren voor woningvastgoed investeringen het volgende:

- klimaatadaptatie risico's zoals het niet bestand zijn tegen extreem weer, worden gemitigeerd door de strenge normen in nieuwbouw zoals de temperatuur overschrijdingsnormen en hoge kwaliteitseisen. Daarnaast is de portefeuille gespreid over Nederland. Maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie zijn in dichtbevolkte gebieden in Nederland vaak afhankelijk van beleid vanuit de gemeente.
- Risico van aanwezigheid van bijvoorbeeld asbest of andere materialen met een hoog (gezondheids)risico of de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in de bodem. Dit is onderdeel van het onderzoek dat uitgevoerd wordt voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning.
- De impact op ecosystemen doordat nieuwbouw vaak gebouwd wordt op grond die voorheen niet bebouwd was. Dit risico wordt gemitigeerd doordat projecten veelal al een omgevingsvergunning hebben en in de omgevingsvergunning rekening gehouden wordt dat niet gebouwd wordt op locaties in natura 2000 gebieden of in gebieden met hoge biodiversiteiten inclusief land dat als habitat van bedreigde soorten (flora en fauna) fungeert zoals vastgelegd in European Red list. Voor projecten waarbij de vergunning nog niet onherroepelijk is, worden in overleg met de projectmanager, aannemer of ontwikkelaar de risico's van de impact van de stikstofuitstoot op de omgevingsvergunningen beoordeeld.

Nee



Welke beleggingsstrategie hanteert dit financiële product?

Het Fonds zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met een groen energielabel. Het betreft zowel gereguleerde, te liberaliseren als vrije sector huurwoningen. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 700 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.250 (vrije sector huurwoningen), op basis van het huurpeil 2022. Ook kan worden belegd in commerciële ruimten (zoals bijvoorbeeld buurtwinkels, supermarkten en/of kantoorruimte), mits deze onderdeel is van de aankoop van een woningproject. Hierbij geldt wel dat de commerciële ruimten qua oppervlakte en waarde ondergeschikt zijn aan de aangekochte woningprojecten.

De activa bestaan daarnaast deels uit liquide middelen vanuit de emissie welke nog gealloceerd moeten worden aan woningprojecten. Vanwege de illiquide aard van de beleggingen van het fonds en de noodzaak om voldoende buffers in de vorm van liquide middelen aan te houden kunnen ook niet alle middelen belegd worden in woningprojecten.

De beleggingsstrategie stuurt beleggingsbeslissingen op basis van factoren als beleggingsdoelstelling en in risicotolerantie.

● **Welke bindende elementen van de beleggingsstrategie zijn gebruikt voor het selecteren van de beleggingen zodat de duurzame beleggingsdoelstelling wordt behaald?**

Om daadwerkelijk een bijdrage te leveren aan het verminderen van het woningtekort en zorg te dragen voor betaalbare middenhuur woningen zal bij de aankoop van complexen van huurwoningen:

- Waar mogelijk en gewenst afspraken met gemeenten worden gemaakt over de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen in aan te kopen woningprojecten. Hierbij kunnen afspraken worden gemaakt over het huurniveau, maximale huurindexatie, de mogelijkheden om huurwoningen aan zittende huurders te verkopen dan wel de minimale termijn dat de huurwoningen beschikbaar dienen te blijven voor de huurmarkt. Door het maken van heldere en ondubbelzinnige afspraken hieromtrent kunnen woningcomplexen worden gerealiseerd die zowel aantrekkelijk zijn voor huurders (betaalbaarheid en redelijke indexatie) als beleggers (minimale leegstand en aantrekkelijke grondprijzen en uitpondmogelijkheden).
- Verder zullen de verwachte aanvangshuren (of bij een bestaand complex, de daadwerkelijke huren) worden getoetst aan het verwachte overheidsbeleid ten aanzien van het reguleren van middenhuren (waarbij aanvangshuren worden getoetst op basis van het woningwaarderingstelsel).

Het beleggingsbeleid schrijft voor dat alleen woningen met een groen energielabel worden aangekocht. Het energielabel is gebaseerd op het primair fossiel energiegebruik (uitgedrukt in kWh per vierkante meter en weergegeven met de term EP2) van woningen (het energiegebruik voor verwarming, koeling, warmtapwater en ventilatoren). Energielabels voor woningen zijn wettelijk verplicht en worden uitgegeven door de overheid erkende energieadviseurs.

Naar verwachting zal het merendeel van de woningen nieuwbouwwoningen betreffen met een energielabel van A+++ of beter waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de vermindering van de CO2 uitstoot en een reductie van het gasverbruik in Nederland.

Alvorens wordt overgegaan tot de aankoop van vastgoed zal eerst een uitgebreid onderzoek (due diligence) plaatsvinden door de Beheerder.

● **Wat is het beoordelingsbeleid voor praktijken op het gebied van goed bestuur van de ondernemingen waarin is belegd?**

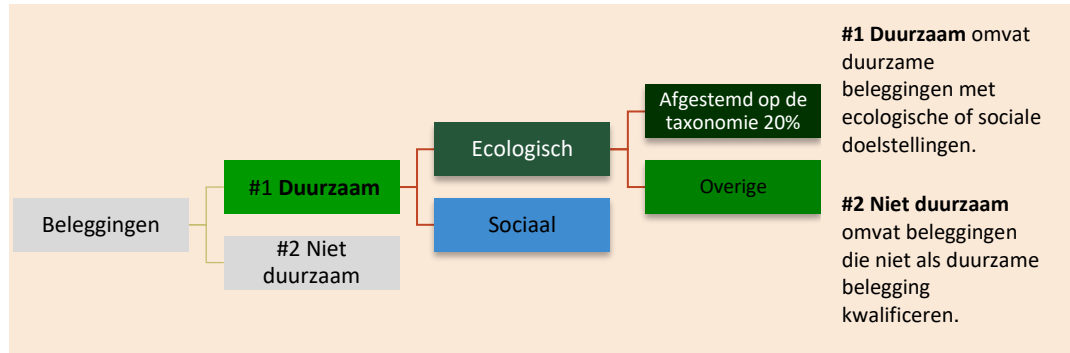
Het fonds belegt in direct vastgoed en niet in aandelen van ondernemingen en daarmee kunnen de fondsen geen directe aandeelhoudersbetrokkenheid uitoefenen. Wel is in het beleggingsbeleid opgenomen dat er een due diligence onderzoek wordt uitgevoerd op de partijen van wie het fonds het vastgoed koopt om te borgen dat het fonds zaken doet met integere bedrijven. Daarnaast kent de beheerder beleid om (potentiële) belangenconflicten te beheersen.

Praktijken op het gebied van **goed bestuur** omvatten goede managementstructuren, betrekkingen met werknemers, beloning van het betrokken personeel en naleving van de belastingwetgeving.



Wat is de activa-allocatie en het minimumaandeel duurzame beleggingen?

De **activa-allocatie** beschrijft het aandeel beleggingen in bepaalde activa.



#1 Duurzaam omvat duurzame beleggingen met ecologische of sociale doelstellingen.

#2 Niet duurzaam omvat beleggingen die niet als duurzame belegging kwalificeren.

Het betreft een groeifonds. Met het geld van de emissie wordt een woningportefeuille gekocht van bestaande of nog te ontwikkelen woningprojecten. Daarmee wordt de komende jaren de woningportefeuille verder opgebouwd. Het fonds zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met een groen energielabel. Het deel van de gelden uit de emissie die nog niet gealloceerd zijn aan vastgoedprojecten zullen als liquide middelen in het fonds blijven totdat deze gealloceerd zijn aan projecten. Vanwege de illiquide aard van de beleggingen van het fonds en de noodzaak om voldoende buffers in de vorm van liquide middelen aan te houden kunnen ook niet alle middelen belegd worden in woningprojecten. Naast de liquide middelen worden alle beleggingen van het financiële product in nieuwe woningen geïnvesteerd met naar verwachting een energielabel A+++ of beter. Hiervan kan naar verwachting minimaal 20% aangemerkt worden als ecologisch duurzaam volgens de EU-taxonomie.

[Geef alleen een toelichting voor in artikel 5, eerste alinea van Verordening (EU) 2020/852 bedoelde financiële producten]

Op de taxonomie afgestemde activiteiten worden uitgedrukt als aandeel van:

- De **omzet** die het aandeel van de opbrengsten uit groene activiteiten van ondernemingen waarin is belegd weergeeft;
- De **kapitaaluitgaven** (CapEx) die laten zien welke groene beleggingen worden gedaan door de ondernemingen waarin is belegd, bv. voor een transitie naar een groene economie;
- De **operationele uitgaven** (OpEx) die groene operationele activiteiten van ondernemingen waarin is belegd weerspiegelen.

● **Hoe wordt met het gebruik van derivaten de duurzame beleggingsdoelstelling behaald?**

Niet van toepassing het fonds hanteert geen derivaten



In welke minimale mate zijn duurzame beleggingen met een milieudoelstelling afgestemd op de EU-taxonomie?

De aan te kopen projecten voldoen minimaal aan het vigerende bouwbesluit en kennen daarmee een A+++ label of beter. Om te voldoen aan de EU-taxonomie dienen de beleggingen 10 procent duurzamer te zijn dan de eisen in het bouwbesluit. De doelstelling is dat minimaal 20% van de woningprojecten als ecologisch duurzaam kan worden aangemerkt volgens de EU-taxonomie.

Aangezien het een groeifonds betreft zullen de beleggingen ook grotendeels bestaan uit liquide middelen welke vanuit de emissie nog slechts deels gealloceerd zijn aan projecten in aanbouw. In het jaarverslag zal voor de gealloceerde beleggingen dit nader worden gerapporteerd.

[geef alleen een toelichting voor in artikel 5, eerste alinea van Verordening (EU) 2020/852 bedoelde financiële producten]

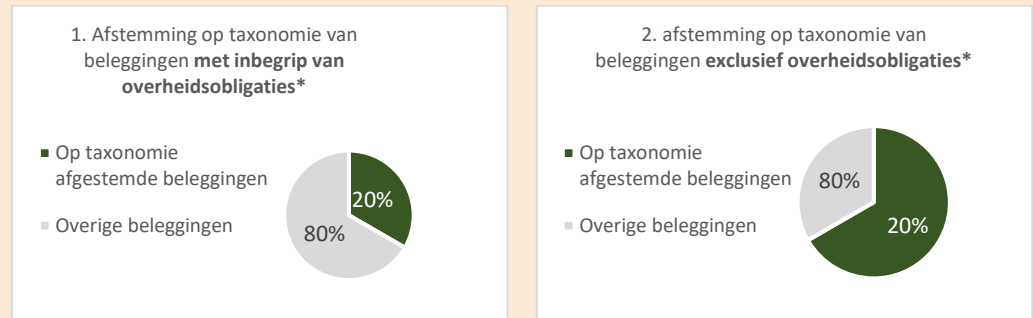
Faciliterende activiteiten maken het rechtstreeks mogelijk dat andere activiteiten een substantiële bijdrage aan een milieudoelstelling leveren.

Transitieactiviteiten zijn activiteiten waarvoor nog geen koolstofarme alternatieven beschikbaar zijn en die onder meer broeikasgasemissie niveaus hebben die overeenkomen met de beste prestaties.

[geef alleen een toelichting voor financiële producten als bedoeld in artikel 5, eerste alinea, van Verordening (EU) 2020/852 die beleggen in ecologische economische die geen ecologisch duurzame economische activiteiten zijn]

 zijn ecologisch duurzame beleggingen die **geen rekening houden met de criteria** voor ecologisch duurzame economische activiteiten in het kader van de EU-taxonomie.

De twee onderstaande grafieken tonen in groen het minimumpercentage beleggingen dat is afgestemd op de EU-taxonomie. Aangezien er geen geschikte methode is om te bepalen of overheidsobligaties zijn afgestemd op de taxonomie*, toont de eerste grafiek de afstemming op de taxonomie voor alle beleggingen van het financiële product, met inbegrip van overheidsobligaties, terwijl de tweede grafiek de afstemming op de taxonomie toont voor uitsluitend de beleggingen van het financiële product anders dan in overheidsobligaties.



*Voor deze grafieken omvatten "overheidsobligaties" alle blootstellingen aan overheidsschulden.

● **Wat is het minimumaandeel beleggingen in transitie- en faciliterende activiteiten?**

Het fonds belegt rechtstreeks in vastgoed en niet in faciliterende of transitieactiviteiten.



Wat is het minimumaandeel van duurzame beleggingen met een milieudoelstelling die niet zijn afgestemd op de EU-taxonomie?

De verwachting is dat minimaal 20% van de woningprojecten als ecologisch duurzaam kan worden aangemerkt volgens de EU-taxonomie. Het deel van de gelden uit de emissie die nog niet gealloceerd zijn aan vastgoedprojecten zullen als liquide middelen in het fonds blijven totdat deze gealloceerd zijn aan projecten. Vanwege de illiquide aard van de beleggingen van het fonds en de noodzaak om voldoende buffers in de vorm van liquide middelen aan te houden kunnen ook niet alle middelen belegd worden in woningprojecten.



Wat is het minimumaandeel duurzame beleggingen met een sociale doelstelling?

Het fonds heeft geen specifieke minimum aandeel duurzame beleggingen met een sociale doelstelling maar wel heeft het fonds als doelstelling bij te dragen aan de verruiming van de woningvoorraad door actief te zijn in de build-to-let markt in het middenhuur segment waarmee het fonds een bijdrage levert aan het oplossen van het woningtekort in Nederland.



Welke beleggingen zijn opgenomen in "#2 Niet duurzaam"? Waarvoor zijn deze bedoeld en bestaan er ecologische of sociale minimumwaarborgen?

Het deel van de beleggingen die als niet duurzaam zijn opgenomen betreffen de beleggingen in liquiditeiten die nog niet gealloceerd zijn aan woningprojecten of die aangehouden worden als aanvullende liquiditeiten.



Is er een speciale index als referentiebenchmark aangewezen om de duurzame beleggingsdoelstelling te behalen?

Niet van toepassing.

- **Hoe wordt in de referentiebenchmark zodanig rekening gehouden met duurzaamheidsfactoren dat er sprake is van doorlopende afstemming op de duurzame beleggingsdoelstelling?**

Niet van toepassing.

- **Hoe wordt de afstemming van de beleggingsstrategie op de methodologie van de index doorlopend gewaarborgd?**

Niet van toepassing.

- **In welk opzicht verschilt de aangewezen index van een relevante brede marktindex?**

Niet van toepassing.

- **Waar is de voor de berekening van de aangewezen index gebruikte methodologie te vinden?**

Niet van toepassing.

[geef een toelichting voor in artikel 9, lid 1, van Verordening (EU) 2019/2088 bedoelde financiële producten]

Referentiebenchmarks zijn indices die meten of het financiële product de duurzame beleggingsdoelstelling behaalt.



Waar is er online meer productspecifieke informatie te vinden?

U vindt meer productspecifieke informatie op de website:

U vindt meer productspecifieke informatie op de website van het NOVA Woningfonds <https://clbeheer.nl/fondsen/novawoningfonds/> en onder de downloads voor het NOVA Woningfonds <https://clbeheer.nl/downloads/nova/>