

Dit document bevat in lijn met SFDR (EU 2019/2088) een toelichting hoe wij duurzame doelen via onze fondsen beogen te realiseren.

Samenvatting

Credit Linked Beheer structureert en beheert woningfondsen. De woningfondsen investeren direct in vastgoed. 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. Deze onder toezicht van de AFM staande fondsen zijn allen gekwalificeerd als producten met een duurzame doelstelling in de zin van artikel 9 SFDR.

Specifiek gaat het om de volgende fondsen

1. Groenwoningen Fonds
2. Ecowoningen Fonds

Deze fondsen hebben allemaal de duurzame doelstelling om bij te dragen aan klimaatmitigatie door het investeren in voornamelijk nieuw te bouwen huurwoningen met een groen energielabel met als resultaat verduurzaming van de (Nederlandse) woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen.

De prospectussen geven ook nadere informatie over de duurzame doelstelling van de fondsen en hoe duurzaamheidsrisico's worden beheerst.

Dit document geeft meer inzicht in het proces zoals dat is ingericht binnen CLB en hoe dit wordt toegepast voor de genoemde fondsen.

Duurzame beleggingsdoelstelling van het financiële product

De hierboven genoemde en als artikel 9 SFDR gekwalificeerde fondsen hebben allemaal de duurzame doelstelling bij te dragen aan klimaatmitigatie door het investeren in voornamelijk duurzame nieuw te bouwen huurwoningen met als resultaat verduurzaming van de (Nederlandse) woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Daarbij worden onder andere energiebesparende technieken zoals ledverlichting, isolatie, warmtepompen en warmtekoedeopslag gebruikt. Duurzame technieken voor energieopwekking leveren een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen.

Het acquireren en beheren van nieuwbouw woningen met beperkt energieverbruik en CO2 uitstoot gedurende de gebruiksfase draagt bij klimaatmitigatie. Zo wordt de vraag naar meer duurzame nieuwbouw gestimuleerd en zijn er meer huurders die in meer duurzame woningen verblijven. Een transitie naar meer (bijna) energie neutrale woningen draagt daarom substantieel bij aan de klimaatdoelstelling.

Daarnaast hebben de fondsen 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 de fondsen een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort in Nederland.

Het Groenwoningen fonds en het ECO woningen fonds zijn door de overheid aangewezen als groenfonds. De twee fondsen moeten daardoor voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste. Het hoofdzakelijkheidsvereiste verplicht groenfondsen dat minimaal 70% van het balanstotaal van een groenfonds bestaat uit investeringen in groen verklaarde projecten (regeling groenprojecten).

De regeling groenprojecten 2016 of 2022 is een ministeriele regeling, houdende 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.

Particulieren die in de twee groenfondsen van Credit Linked Beheer beleggen hebben onder voorwaarden recht op vrijstelling en heffingskorting voor deze beleggingen.

Door de jonge leeftijd van de woningen in de fondsen kennen ook de bestaande beleggingen van vóór 31/12/2020 allemaal energielabel A. Van de waarde van de woningen gebouwd na 31/12/2020 voldoet minimaal 70% aan strengere duurzaamheidseisen dan het bouwbesluit. Dit uit zich bijvoorbeeld in het aantal projecten met groenverklaring.

Geen ernstige afbreuk doen aan het behalen van de duurzame beleggingsdoelstelling (DNSH)

Investerings in vastgoed hebben uiteraard ook negatieve effecten op duurzaamheid. Aandacht voor duurzaamheid is onderdeel van de bedrijfsvoering van CLB. Bij het acquireren van projecten ten behoeve van onze fondsen wordt rekening gehouden met mogelijke ongunstige effecten op duurzaamheid. Bijvoorbeeld op het gebied van adaptatie van klimaatverandering. Adaptatie is het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering zoals droogte, wateroverlast en verlies van biodiversiteit. De fondsen beleggen alleen in Nederland waar de klimaatgevolgen voorlopig nog beperkt zijn. Zaken als overstroming door 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 de deze informatie per fonds opgenomen in het zogenaamde PAI statement zoals dat is opgenomen op de website van CLB en van haar fondsen.

Beleggingsstrategie

De beleggingsfondsen hierboven vermeld worden alle beheerd volgens de criteria, standaarden en richtlijnen van ons beleggingsbeleid. Het betreft hier onder andere:

- 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.
- voornamelijk duurzame vrije sector huurwoningen in het middensegment:
- De fondsen kennen een doelstelling dat voldaan moet worden aan het hoofdzakelijkheidsvereiste van minimaal 70% beleggingen in woningprojecten met een groenverklaring. Daarmee zijn de woningen aanzienlijk duurzamer dan het vigerende bouwbesluit. Dit wordt zoveel mogelijk gerealiseerd door de woningen te laten bouwen met duurzame en milieubewuste materialen en duurzame technologieën.
- 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 en daarmee lange termijn waarde behoudende portefeuille.
- Een transparante en faire kostenstructuur en een conservatief financieringsniveau.

Daarnaast hanteert CLB voor de beheerdersorganisatie een CLB gedragscode die geldt voor iedereen: onze eigen medewerkers maar ook voor interimers. De gedragscode staat voor integer, transparant en verantwoord handelen: naar elkaar toe, naar onze participanten, onze huurders en de maatschappij.

CLB werkt alleen met gerenommeerde bouwers en projectontwikkelaars binnen Nederland waardoor het risico op bijvoorbeeld gedwongen arbeid en uitbuiting zeer beperkt is. Daarnaast kent CLB een uitgebreid Due diligence proces om de kwaliteit en integriteit van de bouwers en projectontwikkelaars te beoordelen.

Aandeel beleggingen

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. Uiteindelijk zal behoudens de aan te houden liquiditeit naar verwachting minimaal 70% van de woningprojecten kwalificeren als op de taxonomie afgestemde beleggingen.

Monitoren duurzame beleggingsdoelstelling

CLB maakt gebruik van de normen zoals vastgelegd in het bouwbesluit (EPC en BENG normen) en de leeftijd van de woningportefeuille om vast te stellen in hoeverre de duurzaamheidsdoelen worden behaald. Ook wordt het percentage groen verklaarde woningprojecten gemonitord. Specifiek voor de groenfondsen wordt bovendien het hoofdzakelijkheidsvereiste gemonitord en gerapporteerd in het jaarverslag.

Methodologieën

CLB koopt woningprojecten waarvoor veelal een omgevingsvergunning is afgegeven. Door de jonge leeftijd van de portefeuille wordt bij het afgeven van de vergunning door de gemeente al een eerste indicatie van de duurzaamheid van het woningproject gegeven. Voor bovengenoemde criteria, standaarden en richtlijnen maken wij gebruik van onze eigen organisatie en daarnaast van de informatie die de gemeente, projectontwikkelaars en aannemers ons aanleveren over de vergunningen, milieuprestaties en energieconcepten van de woningprojecten. CLB is een grote afnemer van groenverklaringen bij RVO en zijn daarom ook proactief betrokken bij de ontwikkelingen op het gebied van groenverklaringen.

Databronnen en -verwerking

Van genoemde fondsen wordt voor de duurzaamheidsrapportages onder informatie vanuit de omgevingsvergunning en de ontwikkelaar en aannemer vastgelegd zoals de verdeling van de EPC/BENG normen en het energielabel van de onderliggende woningen in de beleggingsportefeuille. Ook wordt gerapporteerd of er een groenverklaring (conform regeling groenprojecten 2016 of 2022) is afgegeven. Naast deze data die in onze eigen systemen worden vastgelegd, wordt ook data van de overheid zoals E-online gebruikt.

Methodologische en databeperkingen

Er is veel aandacht voor duurzaamheid in Europa. Met SFDR wordt beoogd de kapitaalstromen naar duurzame investeringen te leiden. De in ontwikkeling zijnde regels voor grote ondernemingen zoals de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) leiden naar verwachting ook tot meer inzicht in duurzaamheid maar ook tot meer beschikbare data, hogere datakwaliteit en betere vergelijkbaarheid van ESG-data.

Specifieke data over hoeveel CO2 die tijdens de levenscyclus van de woningen vrijkomt is beperkt. Wij merken dat nog niet bij al onze leveranciers en ketenpartners data over de duurzaamheid goed, eenduidig en eenvoudig beschikbaar is. Ook door privacy wetgeving kan het moeilijker zijn de detaildata te verkrijgen. Wij volgen de ontwikkelingen op het gebied van ESG-data op de voet. De verdere harmonisatie en ontwikkelingen in de benodigde data voor specifiek vastgoedprojecten juichen wij daarom toe. Daarmee zullen wij de komende jaren steeds beter in staat zijn de duurzaamheidsaspecten van onze beleggingen te beoordelen.

Due diligence

Credit Linked Beheer opereert alleen in Nederland en beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. CLB heeft Integriteit, anti-corruptie en voldoen aan sociaal economische wetgeving hoog op de agenda staan (zie ook de SIRA). CLB heeft een gedragscode die jaarlijks ondertekend wordt door alle medewerkers. Voor onze relaties van participanten, huurders en zakelijke leveranciers hanteert CLB een uitgebreide Customer Due Diligence (CDD) om te waarborgen dat CLB alleen zaken doet met betrouwbare relaties met een goede reputatie.

Engagementbeleid

De fondsen beleggen in direct vastgoed en niet in aandelen van ondernemingen en daarmee oefenen de fondsen geen directe aandeelhoudersbetrokkenheid uit. 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.

Benchmark

Alle fondsen kwalificeren als artikel 9 fondsen onder SFDR (EU 2019/2088). De fondsen hanteren geen specifieke referentiebenchmark.