

Dit document bevat in lijn met Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU 2019/2088), hierna SFDR, een toelichting hoe wij duurzame doelen via het Huurwoningen Nederland Fonds 4 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. Credit Linked Beheer kwalificeert het Huurwoningen Nederland Fonds 4 als een product met een duurzame doelstelling in de zin van artikel 9 SFDR.

Het Huurwoningen Nederland Fonds 4 heeft de duurzame doelstelling om bij te dragen aan klimaatmitigatie door het investeren in voornamelijk nieuw te bouwen huurwoningen met minimaal een A label met als resultaat verduurzaming van de (Nederlandse) woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen.

Het prospectus en de duurzaamheidsverklaring op de website van Credit Linked Beheer geven aanvullende informatie over de duurzame doelstelling en hoe duurzaamheidsrisico's worden beheerst.

Dit document geeft meer inzicht in het proces zoals dat is ingericht binnen Credit Linked Beheer en hoe dit wordt toegepast voor het fonds.

Duurzame beleggingsdoelstelling van het financiële product

Het Huurwoningen Nederland Fonds 4 is als artikel 9 SFDR gekwalificeerd en heeft de duurzame doelstelling bij te dragen aan klimaatmitigatie door het investeren in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen in het middenhuursegment, met als resultaat verduurzaming van de (Nederlandse) woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Het fonds heeft als hoofdactiviteit het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in een woningportefeuille. Daarbij worden onder andere energiebesparende technieken zoals ledverlichting, isolatie, warmtepompen en warmtekoelopslag 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.

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.

Alle aan te kopen woningcomplexen hebben een energielabel A of beter. Naar verwachting zal het merendeel van de woningen nieuwbouwwoningen betreffen met een energielabel van A+++ 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. Voor nieuwbouw sluiten daarmee de eisen zoals vastgelegd in het bouwbesluit en in de omgevingsvergunning ook aan bij de 'Paris Proof'-doelstelling voor de gebouwde omgeving vanuit de overheid waarin is afgesproken dat de gebouwde omgeving in 2050 CO₂ neutraal moet zijn.

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

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 te ontwikkelen vastgoed is een vanuit de overheid afgegeven omgevingsvergunning noodzakelijk. Daarnaast zijn er ook eisen vanuit het bouwbesluit waarin steeds strengere eisen worden gesteld aan de duurzaamheid en op het gebied van klimaatadaptatie. Daarmee worden de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren ook beoordeeld door de overheid alvorens een vergunning afgegeven wordt. Bij het ontwerp en de bouw zijn daarmee de adaptatieoplossingen geïntegreerd die de belangrijkste van belang zijnde fysieke klimaatrisico's zoals acute en chronische wateroverlast verminderen. Ook sluiten daarmee de toegepaste adaptatieoplossingen aan bij gemeentelijke, provinciale en landelijke adaptatiestrategieën en -plannen.

Daarnaast hanteert Credit Linked Beheer voor de beheerdersorganisatie 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.

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

Meer informatie is ook opgenomen in het zogenaamde PAI statement zoals dat is opgenomen op de website van Credit Linked Beheer.

Beleggingsstrategie

Het fonds wordt beheerd volgens de criteria, standaarden en richtlijnen van het 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:
- 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.

Specifiek geldt daarbij dat het fonds zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met een energielabel A of beter inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen. Het betreft zowel gereguleerde als vrije sector huurwoningen. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 750 (gereguleerde huurwoningen) en € 1.300 (vrije sector huurwoningen), op basis van het huurpeil per datum prospectus. Ook kan worden belegd in senioren- en zorgwoningen (mits wonen en zorg zijn gescheiden en de woningen ook, indien nodig, zelfstandig te verhuren zijn) alsmede 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.

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. Behoudens deze liquiditeiten (eventueel in de vorm van tegoeden in euro's bij spaarrekeningen en deposito's bij Nederlandse banken en overige activa (vanuit de reguliere bedrijfsvoering) investeert het fonds ook in een renteswap (zie toelichting in het prospectus) om het renterisico voor het fonds ten aanzien van de financiering te mitigeren. De overige beleggingen bestaan alleen uit opgeleverde, in aanbouw zijnde en/of in voorbereiding van aanbouw zijnde woningprojecten en eventuele commerciële ruimten. Er is geen specifieke eis gesteld aan het aantal woningprojecten die groenverklaard moeten zijn volgens de regeling groenprojecten en daarmee is er ook geen specifieke eis gesteld aan het aandeel beleggingen met een ecologische doelstelling dat is afgestemd op de EU-taxonomie.

Monitoren duurzame beleggingsdoelstelling

Het fonds 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.

Methodologieën

Het fonds 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.

Databronnen en -verwerking

Van het fonds wordt voor de duurzaamheidsrapportages onder andere 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. Deze data wordt enerzijds vastgelegd in onze eigen systemen maar wordt ook betrokken vanuit databronnen van de overheid zoals bijvoorbeeld EP-online, de officiële landelijke database waarin energielabels en energieprestatie-indicatoren van gebouwen zijn opgenomen.

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. Zo zijn de externe databronnen niet altijd actueel genoeg voor onze nieuwbouw woningprojecten. Ook door privacy wetgeving kan het moeilijker zijn de detaildata over bijvoorbeeld het daadwerkelijke energieverbruik 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 om over de duurzaamheidsaspecten van onze beleggingen te rapporteren.

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. Credit Linked Beheer heeft Integriteit, anti-corruptie, het voorkomen van belangenverstrengeling en voldoen aan sociaal economische wetgeving hoog op de agenda staan. Zo voeren wij jaarlijkse een systematische integriteitsrisico analyse, een zogenaamde SIRA, uit. 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 Due Diligence (DD) om te waarborgen dat Credit Linked Beheer alleen zaken doet en blijft doen met betrouwbare relaties met een goede reputatie.

Engagementbeleid

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

De fondsen hanteren geen specifieke referentiebenchmark.

ⁱ Versie 1 juni 2023