

Tabel 1

Verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren

<p>Financiële marktdeelnemer: Credit Linked Beheer B.V.</p> <p>Samenvatting Credit Linked Beheer BV (LEI 894500XIDJKEOFXB3M68) neemt de belangrijkste ongunstige effecten van haar beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in aanmerking. Deze verklaring is de geconsolideerde verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren van Credit Linked Beheer B.V. Deze verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren heeft betrekking op de referentieperiode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.</p> <p>De Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) schrijft voor dat wanneer de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in aanmerking worden genomen, een verklaring over het “due diligence” beleid met betrekking tot die effecten beschikbaar wordt gesteld door CLB, rekening houdend met de relatief beperkte omvang en aard en de schaal van de activiteiten en het soort financiële product dat beschikbaar wordt gesteld. De hierin opgenomen duurzaamheidsfactoren betreffen ecologische (milieu), sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van mensenrechten, mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling, bestrijding van corruptie en van omkoping, etc. CLB staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en beschikt over een vergunning voor het beheren van beleggingsinstellingen op grond van art. 2:65, eerste lid sub a van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Credit Linked Beheer investeert via de door haar beheerde beleggingsinstellingen direct in Nederlands vastgoed. Het betreft woningportefeuilles. CLB is per eind 2022 beheerder van de volgende beleggingsinstellingen:</p> <p>Huurwoningen Nederland Fonds Huurwoningen Nederland Fonds II Huurwoningen Nederland Fonds III Duurzaamwoningen Fonds Groenwoningen Fonds Ecowoningen Fonds NOVA Woningfonds</p> <p>CLB neemt de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren mee in haar beleid. De door CLB beheerde fondsen betreffen allemaal vastgoedfondsen waarbij geïnvesteerd wordt in nieuwbouwwoningprojecten. 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 middenhuur sector, waar het aanbod laag en de vraag hoog is. Het belang van de belegger wordt centraal gesteld maar ook het belang van de huurder. Dit uit zich onder andere in de kwaliteit van het aangekochte vastgoed, de duurzaamheid van de portefeuille, een transparante en faire kostenstructuur, een conservatief financieringsniveau, betaalbare huren en lage energienota's.</p> <p>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. Zo zijn de woningen veelal gas-loos en voldoen de woningen aan de duurzaamheidseisen voor een energielabel A, en het grootste deel zelfs aan de eisen voor een energielabel A+++.</p> <p>Daarnaast is ook een aanzienlijk deel van de woningen groen verklaard. De mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring maakt onderdeel uit van de doelstelling van de beleggingsinstellingen met uitzondering van het NOVA Woningfonds. Hierbij verschilt de ambitie per fonds van 40% bij Huurwoningen Nederland Fonds oplopend tot 80% - 100% aan groenverkleerde projecten bij Ecowoningen Fonds en Groenwoningen Fonds om te kunnen voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste bij fiscale groenfondsen.</p> <p>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.</p> <p>Investerings in vastgoed hebben uiteraard ook negatieve effecten op duurzaamheid. De beheerder houdt hier rekening mee bij de acquisitie en selectie van projecten. Zo betreft het alleen nieuwbouw woningen in Nederland met een gemiddeld bouwjaar van 2020 waardoor strenge eisen aan overstroming bij regenbuien, hittestress worden meegenomen conform de normen van het Bouwbesluit. Naar verwachting zal het Bouwbesluit in 2024 (bij invoering van de Omgevingswet) worden vervangen door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Dit leidt echter niet tot materiele wijzigingen. Gemeenten kunnen ook aanvullende eisen stellen ten aanzien van duurzaamheid. Het Bouwbesluit bevat voorschriften met betrekking tot veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Material met een hoog (gezondheids)risico zijn daarin ook gereguleerd. Zo is het bijvoorbeeld verboden asbest toe te passen. Een deel van de woningen heeft bovendien een groenverklaring waarmee aangetoond is dat de bouw aanzienlijk duurzamer is dan het vigerende bouwbesluit. Het percentage dat groenverklaard is varieert per fonds. Bij het acquireren van projecten wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring. In de periodieke rapportages van de fondsen zal hierover verantwoording worden afgelegd in de voorgeschreven templates vanuit de regelgeving.</p> <p>CLB investeert via de door haar beheerde beleggingsinstellingen inclusief werkmaatschappijen direct in woningprojecten. Voor de ondernemingen die betrokken zijn bij de ontwikkeling, bouw en exploitatie van de woningen hanteert CLB een due diligence beleid om risico's op het gebied van integriteit zoals corruptie, belangenverstrengeling en mensenrechtencontroverses zoveel mogelijk te voorkomen. Naast de ecologische risico's maken ook deze risico's onderdeel uit van het risicoframework dat CLB hanteert om deze risico's te beheersen en te monitoren. Bovendien voert CLB minimaal jaarlijks een systematische integriteits risico analyse (SIRA) uit.</p> <p>Deze verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschrijving van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren volgens de voorgeschreven tabellen - Andere indicatoren voor de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren - Beschrijving van het beleid voor de identificatie en prioritering van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren - Engagementbeleid - Verwijzingen naar internationale normen - Historische vergelijking
--

Beschrijving van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren

Indicatoren voor beleggingen in vastgoedactiva		parameter	Effecten 2022	effecten 2021	toelichting	Genomen maatregelen en voor de volgende referentieperiode geplande maatregelen en vastgestelde streefdoelen
Indicator ongunstige effecten op duurzaamheid						
Fossiele brandstoffen	17. Blootstelling aan fossiele brandstoffen via vastgoedactiva	Aandeel beleggingen in vastgoedactiva die een rol spelen bij het winnen, opslaan, vervoeren of produceren van fossiele	0%	0%	CLB investeert in woningen en niet in vastgoed betrokken bij winning, opslag, transport of productie van fossiele brandstoffen	nvt
Energie-efficiëntie	18. Blootstelling aan energie-inefficiënte vastgoedactiva	Aandeel beleggingen in energie-inefficiënte vastgoedactiva	0%	0%	Energie efficiënt zijn vastgoedactiva gebouwd vóór 31/12/2020 met EPC van A. De woningen in de fondsen van CLB gebouwd vóór 31/12/2020 kennen nagenoeg allemaal label A op 10 woningen (< 0,3% totaal) in HWF II - project Bomanshof na die een B label kennen.	nvt
			0%	0%	Energie efficiënt zijn vastgoedactiva gebouwd na 31/12/2020. Indien PED 10% onder BENG norm ligt zijn woningen bovendien ook taxonomy aligned. CLB investeert in nieuwbouwwoningen en derhalve voldoen de sinds 1 januari 2021 te acquireren woningen aan de BENG eisen en zijn daarmee energie efficiënt. Bovendien zijn veel woningen in de portefeuille duurzamer dan de BENG-eisen in het bouwbesluit. De beheerder stelt aanvullende eisen in het PvE en daarnaast is 65% van de portefeuille per eind 2022 groen verklaard. Daarmee zijn deze woningen ook Taxonomy aligned omdat deze voldoen aan de eis van 10% onder BENG norm in bouwbesluit.	nvt
			100%	100%	alle CLB beleggingen hebben of EPC of BENG waarde verplichting	nvt
Andere indicatoren voor de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren						
[Informatie over de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren zoals bedoeld in artikel 6, lid 1, punt a), in het format in tabel 2]: De vastgoedactiva kennen nagenoeg allemaal label A tot A++++ en zijn gebouwd op basis van recent bouwbesluit. De broeikasgasemissies en intensiteit van het energieverbruik zijn daarmee laag in vergelijking met andere vastgoedactiva. Over 2022 is veel van de data hiervoor met uitzondering van de energielabels nog niet beschikbaar.						
Het betreft alleen beleggingen in Nederland in woningen inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen. Als uitzondering kan eventueel in een commerciële plint of in een deel zorgwoningen worden belegd mits deze onderdeel zijn van de aankoop van een woningproject. Aangezien gemeenten in Nederland verplichtingen stellen ten aanzien van voorzieningen voor het sorteren van afval zijn alle vastgoedactiva uitgerust met deze voorzieningen. Een deel van de woningen betreft projecten die via bouwconcepten als MorgenWonen of Fijnwonen gerealiseerd zijn of worden waardoor broeikasgasemissies, energieverbruik, afval en hulpbronnenverbruik verder beperkt wordt. In het programma van eisen is per project aangegeven hoe bijvoorbeeld de tuinen of omgeving van appartementsgebouwen standaard worden ingericht en of er bijvoorbeeld voorzieningen voor nestkasten e.d. zijn aangebracht in het kader van de biodiversiteit.						
[Informatie over de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren zoals bedoeld in artikel 6, lid 1, punt a), in het format in tabel 3]: Voor investeringen in vastgoedactiva zijn geen specifieke eisen gesteld in bijlage 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 waarmee de lange termijn belangen van onze beleggers en huurders zoveel mogelijk geborgd worden.						
[Informatie over andere ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren die worden gebruikt voor het inventariseren en beoordelen van verdere belangrijke ongunstige effecten op een duurzaamheidsfactor zoals bedoeld in artikel 6, lid 1, punt c), in het format in tabel 2 of tabel 3] Geen bijzonderheden						

Beschrijving van het beleid voor de identificatie en prioritering van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren

[In artikel 7 bedoelde informatie]

Het beleid voor de acquisitie en selectie van projecten is mede vastgelegd in de bedrijfsbeschrijving welke voor het laatst is vastgesteld in Q4 2022 en daarnaast specifiek voor de diverse fondsen ook vastgelegd in het beleggingsbeleid in het prospectus. Op basis van dit beleid wordt bij de selectie en acquisitie van projecten gebruik gemaakt van een scorekaart of beslisdocument waarin naast financiële ook niet-financiële (past het binnen beleggingsbeleid) en duurzaamheidsaspecten worden getoetst waaronder de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring. De beslissing om te investeren inclusief de afweging van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren ligt bij de directie. Omdat het nieuwbouw betreft is een vanuit de overheid afgegeven omgevingsvergunning noodzakelijk. Daarbij zijn er ook eisen vanuit bouwbesluit wetgeving welke steeds strengere eisen stellen aan nieuwbouw. Daarmee worden de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren ook getoetst op overheidsnormen alvorens een vergunning afgegeven wordt.

Voordat tot aankoop over wordt gegaan wordt de tegenpartij uitgebreid gescreend om te borgen dat CLB alleen zaken doet met betrouwbare relaties met een goede reputatie. Bad press op mensenrechten en corruptie worden hierin meegenomen. De beslissing tot aankoop wordt genomen door directie. Een onafhankelijke externe AIFMD-bewaarder toetst ook of de aankoop past binnen het beleggingsbeleid zoals vastgelegd in het prospectus.

Engagementbeleid

[In artikel 8 bedoelde informatie]

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. Daarnaast kent de beheerder beleid om (potentiële) belangenconflicten te beheersen.

Verwijzingen naar internationale normen

[In artikel 9 bedoelde informatie]

Op de website van CLB en de door haar beheerde beleggingsinstellingen is meer informatie beschikbaar over het duurzaamheidsbeleid, het beleggingsbeleid, de vastgoedprojecten en het beloningsbeleid. Ook zijn daar de jaarverslagen van de beheerder en de beheerde belegginginstellingen te vinden. Meer informatie over de normen ten aanzien van de omgevingsvergunning, het bouwbesluit en de regeling groenprojecten 2016 en 2022 zijn te vinden op de website van de overheid en op de website van de RVO.

Historische vergelijking

[In artikel 10 bedoelde informatie]: Aangezien 2022 het eerste jaar is waarover in deze verklaring wordt aangegeven hoe de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren worden meegenomen in beleid, is een historische vergelijking nog niet van toepassing

Tabel 2 Aanvullende klimaat- en andere milieugerelateerde indicatoren

INDICATORS APPLICABLE TO INVESTMENTS IN REAL ESTATE ASSETS			Impact 2022	Impact 2021	toelichting	genomen maatregelen en voor de volgende referentieperiode geplande maatregelen en vastgestelde streefdoelen
Broeikasgas-emissies	18. BKG-emissies	<p>Door vastgoedactiva veroorzaakte scope 1-BKG-emissies</p> <p>Door vastgoedactiva veroorzaakte scope 2-BKG-emissies</p> <p>Door vastgoedactiva veroorzaakte scope 3-BKG-emissies</p> <p>Totale door vastgoedactiva veroorzaakte BKG-emissies</p> $\sum_{i=1}^n \left(\frac{\text{current value of investment}_i}{\text{investee company's enterprise value}_i} \times \text{investee company's Scope}(x) \text{ GHG emissions}_i \right)$	<p>nog niet beschikbaar</p> <p>nog niet beschikbaar</p> <p>nog niet beschikbaar</p> <p>nog niet beschikbaar</p>	<p>nog niet beschikbaar</p> <p>nog niet beschikbaar</p> <p>nog niet beschikbaar</p> <p>nog niet beschikbaar</p>	<p>De benodigde informatie is nog niet eenvoudig of tegen redelijke kosten voor CLB te verkrijgen. CLB volgt het door de NEPROM, Aedes, Bouwend Nederland, IVBN en WoningbouwersNL opgestelde Lente-akkoord 2.0 Circulair Industrieel Bouwen op de voet. Hierin wordt de benodigde informatie voor de EU-taxonomy voor de bouwsector zoals de uitstoot van broeikasgassen uitgewerkt. Daarbij wordt aangegeven dat voor het bepalen van de totale materiaalgebonden en energiegebruik gebonden broeikasgasemissie waarden uit de energielabeldatabase nodig zijn die gekoppeld kunnen worden aan MPG en overige data van de portefeuille. In de rapportages van het Lente-akkoord wordt ook aangegeven dat nog niet alle benodigde parameters direct of betrouwbaar uit de beschikbare databases kunnen worden overgenomen. CLB volgt de ontwikkelingen.</p>	zie toelichting
Energieverbruik	19. Intensiteit energieverbruik	Energieverbruik in GWh van vastgoedactiva in eigendom, per m2	tbd	tbd	Op dit moment is er slechts gedeeltelijk norm data aanwezig (zie ook hierboven) en is er incidenteel data beschikbaar van het werkelijke energiegebruik bij de verhuurde woningen omdat de data van de woningportefeuille data betreft van veel verschillende energieleveranciers en ook in verband met de AVG de data niet eenvoudig beschikbaar is.	zie toelichting
Afval	20. Afvalproductie bij activiteiten	Aandeel vastgoedactiva die niet zijn uitgerust met voorzieningen voor het sorteren van afval en die niet onder een overeenkomst voor terugwinning of recycling van afval vallen	0%	0%	Gemeenten zijn wettelijk verplicht om gft-afval, papier, metaal, kunststof, glas en elektronische apparatuur gescheiden in te zamelen (besluit gescheiden inzameling). Derhalve zijn alle woningprojecten uitgerust met voorzieningen voor het sorteren van afval zoals vereist per gemeente.	zie toelichting
hulpbronnen-verbruik	21. Verbruik van grondstoffen voor nieuwbouw en ingrijpende renovaties	Aandeel bouwgrondstoffen (teruggewonnen, gerecyclede en biomaterialen uitgezonderd) ten opzichte van het totaalgewicht van voor nieuwbouw en ingrijpende renovaties gebruikte bouwmaterialen	nog niet beschikbaar	nog niet beschikbaar	zie ook hierboven bij BKG-emissies. CLB volgt de ontwikkelingen op de voet om de benodigde en betrouwbare data beschikbaar te krijgen.	zie toelichting
Biodiversiteit	22. Verharding van de bodem	Aandeel niet-begroeid oppervlak (oppervlakken zonder bodemvegetatie, evenals dak-, terras- en muuroppervlakken) ten opzichte van het totale grondoppervlak van alle activa	nog niet beschikbaar	nog niet beschikbaar	Voor grondgebonden woningen worden in het programma van eisen onder andere afspraken gemaakt over bodemvegetatie (graszoden) in de achtertuinen. Voor woongebouwen (appartementen) betreft het relatief veel woningen op relatief weinig grond en zal het aandeel niet-begroeid oppervlak hoog zijn. Op dit moment is deze data over de woningportefeuille niet beschikbaar.	zie toelichting

Source: Bijlage I 2022/1288

Versiebeheer

versie	datum	wijzigingen
v1	8-2-2021	eerste concept
v2	29-11-2022	Uitbreiden teksten
v3	10-5-2023	Nadere invulling ivm verdere beschikbare detaildata over energielabels in portefeuille Algemene tekst toegevoegd ten aanzien van niet-milieu indicatoren
v4	9-6-2023	definitieve versie over 2022