

Dit document bevat in lijn met Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU 2019/2088), hierna SFDR, een toelichting hoe wij duurzame doelen via het CLB Woningfonds 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 CLB Woningfonds als een product dat ecologische kenmerken promoot in de zin van artikel 8 SFDR.

Het CLB Woningfonds promoot ecologische kenmerken door alleen te beleggen in bestaande en nieuwbouw woningen met energielabel A of beter. Dit resulteert in verduurzaming van de (Nederlandse) woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. heeft 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 de verduurzaming van de (Nederlandse) woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen.

Het prospectus en de duurzaamheidsverklaring op de website van het fonds en de beheerder 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 CLB Woningfonds.

Promoten van duurzame kenmerken van het financiële product

Het CLB Woningfonds is als artikel 8 SFDR gekwalificeerd en promoot ecologische en sociale kenmerken. Het CLB Woningfonds belegt in duurzame en betaalbare huurwoningen. Hiermee wil het Fonds een bijdrage leveren aan het terugbrengen van het woningtekort in Nederland en aan de reductie van de CO2 uitstoot in Nederland door alleen te beleggen in bestaande en nieuwbouw woningen met energielabel A of beter.

Het Fonds zal beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met energielabel A of beter, inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen. De verwachte maandelijkse huur ligt tussen € 900 en € 1.500 (huurwoningen met een aanvangshuur boven de sociale huurgrens). Dit maakt de huurwoningen betaalbaar voor huurders in essentiële beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Huurwoningen die leeg komen worden in principe verkocht.

Naar verwachting zal het merendeel van de woningen nieuwbouwwoningen betreffen. Tevens wordt verwacht dat de woningen beschikken over een energielabel van A+++ of beter. Hiermee kennen de woningen naar verwachting 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.

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.

Het Fonds draagt daarnaast ook bij aan het vergroten en verduurzamen van het Nederlandse midden- en hoog-segment huurwoningen en daarmee levert het Fonds een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort 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 promoten van duurzame kenmerken van het financiële product (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: voor 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.

In de periodieke rapportages van het fonds zal hierover verantwoording worden afgelegd in de voorgeschreven templates vanuit de regelgeving. 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 midden- en hoogsegment huurwoningen, waar het aanbod laag en de vraag hoog is.
- De verwachting is dat naast de liquide middelen en de renteswap de overige te beleggen gelden voor 100% worden geïnvesteerd in duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling die niet zijn afgestemd op de EU-taxonomie

Aandeel beleggingen

Per de datum van het prospectus (28 januari 2025) zijn nog geen woningen aangekocht en is nog geen exacte invulling van de Woningportefeuille bekend. Participaties worden bij elke aankoop van een complex van huurwoningen uitgegeven. Daarmee wordt de komende jaren de Woningportefeuille verder opgebouwd. Het deel van de gelden uit de Emissie die nog niet gealloceerd zijn aan vastgoedprojecten of die niet gebruikt worden voor de renteswap zullen als liquide middelen in het Fonds blijven totdat deze gealloceerd zijn aan een project. Buiten de hiervoor genoemde liquide middelen en renteswap worden alle beleggingen van het financiële product in woningen geïnvesteerd met minimaal een energielabel A. Er is vooraf geen specifiek minimum aandeel vastgelegd door woningprojecten die kwalificeren als ecologisch duurzaam volgens de EU-taxonomie

Monitoren duurzame beleggingsdoelstelling

Het fonds maakt gebruik van het energielabel (EPC normen) om te meten in hoeverre de ecologische kenmerken worden bereikt.

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 maakt het fonds gebruik van de organisatie Credit Linked Beheer 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 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 de 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 tot meer inzicht in de duurzaamheid van de beleggingen maar ook tot meer beschikbare data, hogere datakwaliteit en betere vergelijkbaarheid van ESG-data. Specifieke data over de hoeveelheid CO₂ die tijdens de levenscyclus van de woningen vrijkomt is beperkt. De duurzaamheidsdata is nog niet bij al onze leveranciers en ketenpartners goed, eenduidig en eenvoudig beschikbaar. Zo zijn de externe databronnen niet altijd actueel genoeg voor nieuwbouw woningprojecten. Ook door privacy wetgeving kan het moeilijker zijn de detaildata over bijvoorbeeld het daadwerkelijke energieverbruik te verkrijgen.

Als beheerder volgt Credit Linked Beheer de ontwikkelingen op het gebied van ESG-data op de voet. De verdere harmonisatie en ontwikkelingen in de benodigde data voor specifiek vastgoedprojecten juicht zij daarom toe. Daarmee zal zij de komende jaren steeds beter in staat zijn de duurzaamheidsaspecten van de 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. 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. 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 participanten, huurders en zakelijke leveranciers te beoordelen.

Engagementbeleid

Het fonds belegt in direct vastgoed en niet in aandelen van ondernemingen en daarmee kan het fonds 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.

Benchmark

Het fonds hanteert geen specifieke referentiebenchmark.

ⁱ Versie 1: Januari 2025