

## Duurzaamheidsverklaring

### Wie zijn wij?

Credit Linked Beheer structureert en beheert woningfondsen. 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 vrije sector, waar het aanbod laag en de vraag hoog is. 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, een transparante en faire kostenstructuur en een conservatief financieringsniveau.

### ESG Visie:

Via onze woningfondsen investeren we in voornamelijk duurzame vrije sector huurwoningen in het middensegment: woningen die veelal groen verklaard zijn, zo veel mogelijk gerealiseerd met duurzame en milieubewuste materialen en duurzame technologieën en voldoen aan duurzaamheidseisen voor een A+++ label of beter. Het is ons streven dat de woningen een MPG-score hebben die beter is dan het vigerende bouwbesluit.

Op deze manier dragen we bij aan comfortabele woonplekken en aangename leefomgevingen.

We doen dit met 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.

### ESG strategie

#### **Portefeuille: Aantrekkelijke en duurzame huurwoningen in het middensegment van de vrije sector**

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+++.

Ook de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring maakt onderdeel uit van de doelstelling van de beleggingsinstellingen. Hierbij verschilt de ambitie per fonds van 40% bij Huurwoningen Nederland Fonds oplopend tot nagenoeg 100% aan groenverkleerde projecten bij Ecowoningen Fonds en Groenwoningen Fonds om te kunnen voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste bij fiscale groenfondsen.

De groenverklaringen op basis van de ministeriële regeling groenprojecten 2016 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.

Credit Linked Beheer beheert Nederlandse woningfondsen. Ten opzichte van het beleggingsbeleid heeft elk fonds diverse onderscheidende elementen. Bij de selectie van woningprojecten wordt getoetst of de aankoop binnen het beleggingsbeleid van de fondsen past. Hierbij wordt ook getoetst op bijvoorbeeld de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring, FSC of PEFC certificering van de aannemer(s) en EPC / BENG normen. Mochten projecten dan nog in aanmerking komen voor meerdere fondsen dan wordt secundair getoetst op een gezonde balans binnen de portefeuilles bijvoorbeeld de spreiding van de portefeuille. De selectie wordt vastgelegd in de scorekaart fondskeuze. Meer details over het beleggingsbeleid per fonds zijn te vinden in het prospectus per fonds.

Uiteraard heeft de bouw van woningen ook een negatieve impact op het milieu. Bij de selectie van projecten stelt Credit Linked Beheer daarom ook, in lijn met het beleggingsbeleid van het betreffende fonds, eisen aan de duurzaamheid van de bouw en exploitatie. Credit Linked Beheer hanteert hiervoor MPG-scores en EPC / BENG normen die beter zijn dan het vigerende bouwbesluit.

De duurzaamheid bij de realisatie van de projecten is ook vastgelegd in het door Credit Linked Beheer gehanteerde programma van eisen waarin wordt ingegaan op de eisen aan de bouwers voor onder andere een gezond binnenmilieu, energiebesparende maatregelen en een comfortabele woonplek. Denk hierbij aan eisen aan duurzame technologie zoals zonnepanelen, warmtepompen en (CO<sub>2</sub>- gestuurde) ventilatie en isolatienormen. Ook is al het hout FSC hout en zijn de aannemers FSC of PEFC gecertificeerd.

Credit Linked Beheer werkt alleen met gerenommeerde bouwers en projectontwikkelaars binnen Nederland waardoor de duurzaamheidsrisico's op sociaal gebied zoals bijvoorbeeld gedwongen arbeid en uitbuiting zeer beperkt zijn. Daarnaast kent Credit Linked Beheer een uitgebreid Customer Due Diligence proces (CDD) om de kwaliteit en integriteit van de bouwers en projectontwikkelaars te beoordelen.

Alle fondsen hanteren een beleggingsbeleid waarbij geïnvesteerd wordt in een over Nederland gespreide woningportefeuille van hoge kwaliteit. Daarmee worden de duurzaamheidsrisico's van bijvoorbeeld extreem weer en andere milieuschade beperkt (fysiek risico). Door de hogere eisen aan duurzaamheid dan de eisen in het vigerende bouwbesluit worden de risico's van veranderende milieu-eisen, wijzigingen in klimaatwetgeving of versnelling van de energietransitie zoveel mogelijk beperkt (transitierisico).

Positieve bijkomstigheid van de investeringen in jonge en nieuwe, duurzame Nederlandse huurwoningen is daarmee de bijdrage aan de verruiming van de woningvoorraad in dit segment en dus bijdragen aan vermindering van het woningtekort en bovendien het investeren in woningen die zoveel mogelijk voorbereid zijn op de energietransitie.

### **Organisatie en medewerkers: Integer, transparant en verantwoord handelen**

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 en voldoet aan wet- en regelgeving hoog op de agenda staan. 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 Customer Due Diligence (CDD) om te waarborgen dat alleen zaken worden gedaan met betrouwbare relaties met een goede reputatie. Credit Linked Beheer staat als beheerder van beleggingsinstellingen onder toezicht van de AFM. In de fondsvoorwaarden is onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de woningportefeuille in bewaring wordt gegeven aan de stichting bewaarder. Het bestuur van de stichting bewaarder bepaalt het dagelijks beleid van de stichting bewaarder en is onafhankelijk van - en niet gelieerd aan - de beheerder. Daarnaast is er een onafhankelijke AIFMD bewaarder die een onafhankelijke controle uitvoert op de cash flows zoals dividend betalingen.

De organisatie van Credit Linked Beheer is een relatief kleine, platte organisatie met korte communicatielijnen, heeft een open en transparante cultuur en er is sprake van sterke sociale controle.