

Duurzaamheidsinformatie

Productbenaming: Achmea Dutch Residential Fund
Identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI): n.v.t.

1. Samenvatting

Het Achmea Dutch Residential Fund (hierna: het Fonds) is een artikel 8 product waarbij zowel milieu als sociale kenmerken worden gepromoot. In dit document is informatie te vinden over de duurzaamheidskenmerken, de beleggingsstrategie, de wijze van monitoren van de ecologische en sociale kenmerken, de methodologieën om de duurzaamheidsindicatoren te meten, de data die voor deze meting gebruikt worden alsmede de beperkingen van deze data en tot slot de vertaling van de ecologische en sociale kenmerken in het due diligence beleid.

2. Geen duurzame beleggingsdoelstelling

Dit financiële product promoot ecologische of sociale kenmerken, maar heeft geen duurzame beleggingsdoelstelling.

Een deel van de vastgoedobjecten waarin het Fonds belegt, draagt bij aan een milieudoelstelling door energiezuinig te zijn. Naast het streven om een deel van de vastgoedobjecten in de portefeuille bij te laten dragen aan een duurzaam beleggingsdoel, dient geborgd te worden dat vastgoedobjecten geen schade toebrengen aan andere duurzaamheidsonderwerpen. Vastgoed kan met name ongunstige effecten hebben op het klimaat door het verbruik van energie als het vastgoed in gebruik is.

De ongunstige effecten van de vastgoedobjecten op het milieu bepalen of een vastgoedobject duurzaam is.

Dit wordt bepaald aan de hand van de volgende indicatoren voor ongunstige effecten die door de Europese duurzaamheidswetgeving zijn voorgeschreven:

- De blootstelling aan fossiele brandstofactiviteiten (zoals de winning, opslag, transport of productie van fossiele brandstoffen);
- Energie-efficiëntie van vastgoed (voor vastgoed gebouwd vóór december 2020 geldt

dat het object een energielabel van minimaal B dient te hebben. Voor vastgoed gebouwd ná december 2020 geldt als grens dat het maximale primaire energiegebruik gelijk of lager dan de BENG2 norm dient te zijn), en;

- Optioneel geselecteerde indicatoren zijn energieverbruik en CO₂-uitstoot. Deze worden periodiek gemeten en op portefeuilleniveau wordt een CO₂-reductiedoelstelling nagestreefd.

Voor wat betreft de afstemming van duurzame beleggingen op OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen en de internationale standaarden van de Verenigde Naties inzake bedrijfsleven en mensenrechten geldt dat deze met name toepasbaar zijn op de belegging in ondernemingen. De portefeuille belegt in vastgoedobjecten en daarom zijn de beleggingen niet afgestemd op deze internationale standaarden.

3. Ecologische of sociale kenmerken van het financiële product

Het Fonds promoot ecologische en sociale kenmerken door te beleggen in toekomstbestendig woningvastgoed waarbij financieel én maatschappelijk rendement hand in hand gaan.

Specifiek richt het Fonds zich op vastgoedobjecten die vanuit milieu perspectief toekomstbestendig zijn door:

1. te streven naar zoveel mogelijk vastgoed in de portefeuille met minimaal energielabel A, met uitzondering van de uit te ponden woningen, en;

2. een CO₂-reductie te bewerkstelligen.

Vanuit sociaal perspectief richt het Fonds zich op vastgoed dat aantrekkelijk is en optimaal bijdraagt aan de leefbaarheid. De focus ligt hierbij met name op:

3. de tevredenheid van de huurders, en;
4. de betaalbaarheid van de woningen.

Daarnaast wordt ingezet op een hoge kwaliteit van de vastgoedobjecten en een duurzaam beheer van de portefeuille. Daarom wordt ingezet op een continue verbetering van het duurzaamheidsbeleid en de duurzaamheidsprestaties van de vastgoedportefeuilles ten opzichte van vergelijkbare vastgoedportefeuilles in de markt middels de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dit is geen referentiebenchmark in de zin van Europese wetgeving, maar dit assessment wordt wel gebruikt voor het verwezenlijken en inzichtelijk maken van de ecologische en sociale kenmerken die door het Fonds worden gepromoot.

4. Beleggingsstrategie

De beleggingsstrategie staat beschreven in het portefeuilleplan. Naast het realiseren van financieel rendement, kent het Fonds ook doelstellingen voor het behalen van maatschappelijk rendement. Hiertoe heeft het Fonds een ESG strategie opgesteld die wordt gebruikt om de ecologische en sociale kenmerken te verweven in het beleggingsbeleid van het Fonds.

Naar de in de beleggingsstrategie geformuleerde targets wordt toegewerkt middels zogenaamde kerndoelen. Denk hierbij aan de reductie van de CO₂-uitstoot, acquisities van huurwoningen in het middensegment en initiatieven die de huurderstevredenheid helpen verbeteren. Het Fonds zet zich continue in voor deze kerndoelen.

Naast deze kerndoelen heeft het Fonds ook de intentie om andere activiteiten te blijven ontplooiën die bijdragen aan het maatschappelijke en financiële rendement van het Fonds. Denk hierbij aan de extra aandacht voor omgevingsgroen, binnenklimaat en veiligheid.

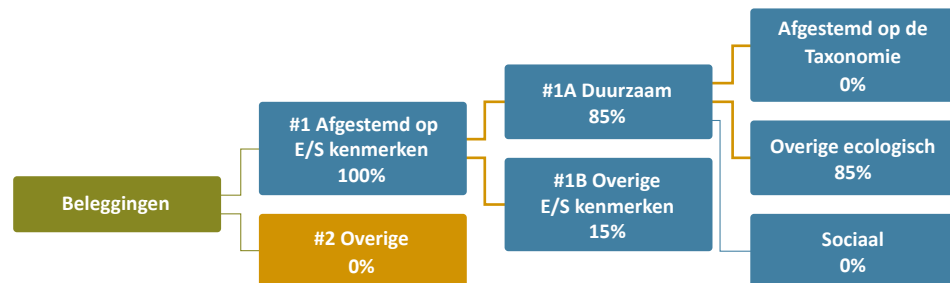
Deze maatschappelijke beleggingsstrategie wordt doorlopend toegepast in het beleggingsproces en de ecologisch en sociale kenmerken van het Fonds worden nageleefd door enerzijds vastgoedobjecten te selecteren die aansluiten bij de ecologische en sociale kenmerken, anderzijds door bestaand vastgoed in de portefeuille beter te laten presteren op basis van de ecologische en/of sociale kenmerken. Dit houdt concreet in dat bij nieuw en bestaand vastgoed wordt gekeken naar de duurzaamheidsprestaties, zoals het te behalen energielabel, de BENG-normen, aardgasvrije woningen en klimaatrisico's. Met huurders worden afspraken over duurzaamheid in huurcontracten gemaakt. Dit met als doel de portefeuille toekomstbestendig te maken door de invloed van het vastgoed op klimaatverandering te beperken en de portefeuille te beschermen tegen klimaatverandering.

Daarnaast wordt gekeken naar de te behalen sociale prestaties, zoals het realiseren van betaalbare woningen door de hoogte van de huur aan te laten sluiten bij de potentiële

doelgroep, inclusiviteit in de vastgoedmarkt te vergroten, eenzaamheid tegen te gaan door de aanwezigheid van voorzieningen en plekken voor ontmoeting in of rond het gebouw, welbevinden van huurders te vergroten door onder andere de veiligheid en positieve gezondheidseffecten die een gebouw kan bieden te optimaliseren. Dit wordt beoordeeld aan de hand van ons 'Programma van Eisen', maar ook middels een meting met instrumenten als de GPR-gebouwscore, het huurderstevredenheidsonderzoek, de jaarlijkse deelname aan GRESB en de door ons ontwikkelde Social Impact Monitor.

Goed ondernemingsbestuur is met name relevant bij de belegging in ondernemingen. De portefeuille belegt in vastgoedobjecten. Derhalve is deze vraag niet van toepassing op de portefeuille. Derhalve is het beoordelingsbeleid voor praktijken op het gebied van goed bestuur van de ondernemingen waarin is belegd niet toegelicht.

5. Aandeel beleggingen



De beleggingen van de portefeuille bestaan uitsluitend uit vastgoedobjecten. Deze vastgoedobjecten vallen in één van de twee onderstaande categorieën:

#1 Afgestemd op E/S kenmerken omvat de beleggingen van het gebruikte financiële product om te voldoen aan de ecologische of sociale kenmerken die het financiële product promoot in overeenstemming met de bindende elementen van de beleggingsstrategie.

#2 Overige omvat de overige beleggingen van het financiële product die niet zijn afgestemd op de ecologische of sociale kenmerken en die evenmin als duurzame belegging kwalificeren.

De categorie **#1 Afgestemd op E/S kenmerken** bestaat uit:

- **Subcategorie #1A Duurzaam** omvat duurzame beleggingen met ecologische of sociale doelstellingen. Dit zijn duurzame beleggingen die bijdragen aan een ecologische doelstelling en vallen onder de categorie “Overige ecologisch”.
- **Subcategorie #1B Overige E/S kenmerken** omvat beleggingen die zijn afgestemd op de ecologische of sociale kenmerken die niet als duurzame belegging kwalificeren. Het resterende deel van de portefeuille wordt niet als duurzaam gekwalificeerd.

6. Monitoring ecologische of sociale kenmerken

De ecologische en sociale kenmerken van het Fonds worden gemeten aan de hand van een aantal duurzaamheidsindicatoren. De monitoring van deze kenmerken en de toepassing ervan bij het beheer van de portefeuille is hieronder beschreven per duurzaamheidsindicator.

1. De verdeling van de energielabels in de portefeuille

Zowel bij de selectie als het beheer van de beleggingen van het Fonds worden energielabels inzichtelijk gemaakt en gemonitord. Het Fonds stuurt op hogere energielabels door het opstellen van verduurzamingsvoorstellen en het uitvoeren van verduurzaming van geselecteerde vastgoedobjecten met een lager energielabel. Daarnaast wordt ook in sommige gevallen afscheid genomen van vastgoed zonder groen energielabel. Hier zijn over het algemeen andere argumenten leidend (locatie, forward IRR, concurrentie) om

de vastgoedobjecten niet meer op te nemen in de portefeuille. Elke verduurzaming begint met een investeringsvoorstel, waarin de technische en commerciële aspecten worden toegelicht en beoordeeld door de beleggingscommissie van het Fonds. Elk kwartaal wordt een energielabelrapportage opgesteld en wordt de verdeling opgenomen in de kwartaalrapportage en vergeleken met de vastgestelde KPI uit het portefeuilleplan.

2. De CO₂-uitstoot per m² van de portefeuille ten opzichte van de CRREM-norm die is vastgesteld voor de portefeuille

Het reduceren van de CO₂-uitstoot hangt sterk samen met het verbeteren van de energielabels en de manier van sturing op deze verbetering via duurzame aankopen en verduurzaming van de bestaande portefeuille. Bij het verduurzamen van vastgoed zal naast een hoger energielabel ook een lagere CO₂-uitstoot bewerkstelligd worden. De monitoring vindt plaats via een CO₂-dashboard waar de werkelijke energie- en CO₂-data jaarlijks in worden opgenomen. Het CO₂-dashboard maakt inzichtelijk of de portefeuille boven of onder de CRREM-normen en de vastgestelde CO₂-reductiedoelstelling presteert. Hierover wordt jaarlijks gerapporteerd aan de investeerders. De CO₂-data worden jaarlijks geverifieerd door een onafhankelijke, externe partij.

3. Het percentage betaalbare huurwoningen in de portefeuille

In het portefeuilleplan staat beschreven in hoeverre gestuurd wordt op het aankopen van vastgoedobjecten in een bepaald huurprijssegment en in een specifieke regio. Bij

elke aankoop wordt dit aan de in het portefeuilleplan vastgestelde uitgangspunten getoetst. Ook wordt gekeken naar het aankopen van sociale of betaalbare middenhuurwoningen. Zo wordt het percentage betaalbare huur in de portefeuille verhoogd. Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt daarnaast geconformeerd aan de geldende wetgeving en wordt in het geliberaliseerde deel van de portefeuille op voordeurniveau gekeken naar de haalbare en wenselijke huurverhoging, afgestemd op de lokale markt. Op portefeuilleniveau wordt dan gekeken of de huursegmentering nog aansluit bij hetgeen is opgenomen in de streefportefeuille. Rapportage hierover vindt plaats in de kwartaalrapportage.

4. Huurderstevredenheid over de woningen

Jaarlijks wordt een huurderstevredenheidsonderzoek uitgevoerd en wordt de score van het Fonds op een aantal onderdelen vastgesteld. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijke partij bij verschillende Nederlandse institutionele vastgoedbeleggers. Daarmee is het mogelijk om de uitslagen ook te benchmarken. Op basis van de huurderstevredenheid wordt bekeken of het gemiddelde resultaat conform de doelstelling is. Voor objecten met een lage score wordt samen met de property manager gekeken naar de oorzaken en worden verbeterplannen opgesteld. Bij de aankoop van vastgoed wordt ook gekeken naar de algemene leefbaarheid van de wijk en de woningen om te bepalen hoe aantrekkelijk deze zijn voor huurders.

5. GRESB score

Het Fonds participeert jaarlijks in de GRESB Real Estate Assessment. Op basis van de aangeleverde data worden door GRESB de score bepaald. De GRESB score van het Fonds wordt jaarlijks geanalyseerd en op basis van de uitkomsten van deze analyse wordt bepaald welke verbeteringen zullen worden uitgevoerd.

7. Methodologieën

De methodologieën voor het meten of de ecologische en sociale kenmerken van het Fonds worden behaald is hieronder beschreven per duurzaamheidsindicator.

1. De verdeling van de energielabels van in de portefeuille

Energielabels worden opgesteld door een onafhankelijke en gecertificeerde partij en in het interne systeem van Achmea Real Estate geregistreerd. De methodologie voor het vaststellen van energielabels is vanaf 1 januari 2021 NTA 8800.

2. De CO₂-uitstoot per m² van de portefeuille ten opzichte van de CRREM-norm die is vastgesteld voor de portefeuille

INNAX beheert voor de vastgoedportefeuilles een CO₂-dashboard waar de data jaarlijks in worden opgenomen. Hierin is te zien hoe de CO₂-uitstoot in een bepaald jaar zich verhoudt tot de CRREM-normen en het basisjaar.

De energiedata van de portefeuille worden jaarlijks verzameld door INNAX. Data zijn afkomstig van slimme meters, netbeheerders, huurders en property managers. Vervolgens wordt de energiedata door INNAX omgerekend naar een CO₂-uitstoot.

3. Het percentage betaalbare huurwoningen in de portefeuille

Betaalbare huur wordt op dit moment op verschillende manieren gedefinieerd in de markt. Achmea Real Estate heeft ervoor gekozen om woningen tot € 1.200 per maand als betaalbaar te beschouwen. Dit wordt elk kwartaal gemeten met behulp van de actuele huurprijs per woning.

4. Huurderstevredenheid over de woningen

De huurderstevredenheid wordt bepaald op basis van een jaarlijks huurderstevredenheidsonderzoek dat wordt uitgevoerd door een externe, onafhankelijke partij. Dit onderzoek vindt plaats door huurders steekproefsgewijs te benaderen met een online vragenlijst.

5. GRESB score

Jaarlijks wordt geparticipeerd in de GRESB RE Assessment. De score van de portefeuille wordt jaarlijks door GRESB bepaald aan de hand van data die via een web portal worden aangeleverd.

8. Databronnen en -verwerking

Indicator	Databronnen	Maatregelen om de kwaliteit van de data te waarborgen	De wijze waarop de data worden verwerkt	Het aandeel van de data die een schatting zijn
1. Verdeling van de energielabels van de portefeuille.	Ergielabels zijn afgemelde labels (opgesteld door een onafhankelijke, gecertificeerde partij).	Een energielabel wordt opgesteld door een gediplomeerd adviseur die werkt voor een gecertificeerd bedrijf/organisatie (conform BRL 9500).	INNAX verwerkt de gegevens.	N.v.t.
2. CO ₂ -uitstoot van de portefeuille (gemeten ten opzichte van de CRREM-grenswaarden) en de reductie ten opzichte van het referentiejaar.	Energiedata zijn afkomstig van netbeheerders (standaard jaarverbruiken), warmteleveranciers, slimme meters, opgave property managers en huurders.	Data worden jaarlijks geverifieerd door een externe, onafhankelijke partij.	INNAX verzamelt de energiedata en rekent dit om naar een CO ₂ -uitstoot met een omrekenfactor.	Het bepalen van de CO ₂ -uitstoot is een benadering op basis van geaggregeerde data en modelmatige omrekening, via emissiefactoren, naar CO ₂ -uitstoot.
3. Percentage betaalbare huur woningen in de portefeuille.	Actuele contracthuur is opgenomen in de basisadministratie van Achmea Real Estate.	Intern vinden controles plaats op de betaalbaarheid van de huur. Data omtrent de huurprijzen worden ook gebruikt voor het bijhouden van de binnengekomen huurbetalingen.	Individuele huurprijzen per woning leiden tot een gemiddelde woninghuur voor de portefeuille. De gemiddelde woninghuur wordt vastgesteld aan de hand van de huurlijsten die door de property manager van de vastgoedobjecten wordt aangeleverd.	N.v.t.
4. Gemiddelde huurderstevredenheid in de portefeuille.	Er wordt gebruik gemaakt van een vragenlijst bestaande uit vragen die worden ingevuld door huurders. De vragenlijst bestaat uit een aantal onderdelen waarop losse scores worden geformuleerd.	N.v.t.	Een externe partij verwerkt vervolgens de antwoorden en berekent de huurderstevredenheidsscore.	N.v.t.
5. GRESB score.	Voor de jaarlijkse GRESB RE assessment dienen vragen te worden beantwoord op manager-, fonds- en objectniveau. Voor een deel van de vragen dient ook bewijs te worden aangeleverd. Op basis van de antwoorden en aangeleverde bewijs bepaalt GRESB jaarlijks de score. Voor een deel is de score afhankelijk van de prestatie van het Fonds ten opzichte van vergelijkbare fondsen.	De antwoorden en aangeleverde bewijs wordt door GRESB gevalideerd. Daarnaast worden de gerapporteerde <i>performance indicators</i> geverifieerd door een externe, onafhankelijke partij.	Antwoorden en bewijs worden door Achmea Real Estate verzameld en in de GRESB Portal geplaatst. De <i>performance indicators</i> (energie-, CO ₂ , water- en afvaldata) worden door INNAX verzameld en opgenomen in het GRESB assetlevel spreadsheet.	N.v.t.

9. Methodologische en databeperkingen

De CO₂-uitstoot wordt berekend op basis van energiedata. Een groot deel deze energie-data zijn afkomstig van landelijke netbeheerders. Daarbij wordt gebruik gemaakt van Standaard Jaarverbruiken (SJV). Dit is het verwachte jaarverbruik op basis van een genormaliseerd jaar. SJV data worden over het algemeen geclusterd op objectniveau. Het werkelijke verbruik kan hiervan afwijken. Op basis van omrekenfactoren voor elektra, gas en warmte wordt de CO₂-uitstoot berekend. Het meten van de daad-werkelijke CO₂-uitstoot is praktisch niet uitvoerbaar. De omrekenfactoren worden jaarlijks gepubliceerd op www.CO2emissiefactoren.nl, een initiatief van onder andere de Rijksoverheid om tot een breed gedragen en wetenschappelijk verantwoord onder-bouwde lijst van emissiefactoren te komen. Een onafhankelijke partij verifieert deze data.

Ten aanzien van betaalbare huur wordt de grens op dit moment niet bepaald op basis van het inkomen. Informatie over het inkomen van de huurder wordt enkel ingewonnen op het moment van start verhuur en wordt dus niet bijgehouden. Daarnaast bestaan op dit moment in de markt uitdagingen ten aanzien van het bepalen van een heldere definitie van betaalbare huur. De vastgestelde definitie van betaalbare huur is gebaseerd op huidige opvattingen in de vastgoedsector over betaalbare huur. Het aansluiten bij deze definitie zorgt voor een zo uniform mogelijk begrip in de vastgoedsector.

De huurderstevredenheid wordt gemeten aan de hand van een steekproef. Die is voldoende representatief op portefeuilleniveau, maar niet in alle gevallen toereikend om

conclusies op gebouwniveau te trekken. Daardoor kan de tevredenheid in een individueel object wellicht afwijken van wat de resultaten uit de meting. Er zijn alternatieve bronnen beschikbaar om dit effect te beoordelen. Denk hierbij aan het elk kwartaal met de property manager bespreken van de klachten per object die duiden op ontevredenheid van de huurders.

Voor de berekening van de GRESB score wordt gerapporteerd over veel verschillende data. Een belangrijk onderdeel is de rapportage over performance indicators (energieverbruik, CO₂-uitstoot, waterverbruik en afvalstromen). De methode en beperkingen ten aanzien van energieverbruik en CO₂-uitstoot zijn in voorgaand onderdeel beschreven. Het verzamelen van waterverbruik gaat op een vergelijkbare wijze als het verzamelen van energiedata. Deze data zijn afkomstig van waterbedrijven, slimme meters, property managers en huurders. Waterbedrijven leveren de verbruiksdata geclusterd aan. Data over afvalstromen zijn afkomstig van afvalbedrijven, property managers en huurders. In de woningportefeuille worden de afvalstromen geschat op basis van onder andere het aantal aanwezige containers, de inhoud van deze containers en de ophaalfrequentie.

10. Due diligence

Vastgoedobjecten worden binnen de portefeuille aangekocht middels een aankoopvoorstel. Daarin worden alle gegevens vastgelegd die betrekking hebben op het

vastgoedobject, waaronder duurzaamheid. Zo is het energielabel, de (verwachte) CO₂-uitstoot en de verwachte verhuurprijs van de objecten van belang en worden deze vastgelegd. Tezamen met financiële informatie wordt een afweging gemaakt of het vastgoedobject aansluit bij de doelstellingen van de vastgoedportefeuille. Investeringsvoorstellen worden met de beleggers van het Fonds afgestemd.

Een groot deel van de due diligence vindt plaats wanneer objecten reeds in de portefeuille zijn opgenomen. Doorlopend worden de relevante duurzaamheidsgegevens vastgelegd en worden doelstellingen geformuleerd om de duurzaamheid te optimaliseren. Dit wordt vastgelegd in de portefeuilleplannen die een looptijd hebben van 3 jaar en worden afgestemd met de beleggers van het Fonds. De portefeuilleplannen worden jaarlijks geactualiseerd. In de tussenliggende periodes wordt op jaarbasis een review gedaan en er wordt afgestemd met de beleggers van het Fonds of nieuwe duurzaamheidsonderwerpen dienen te worden toegevoegd aan de portefeuilleplannen.

In het onderdeel monitoring van de ecologische en/of sociale kenmerken is per duurzaamheidsonderwerp toegelicht hoe hiermee wordt omgegaan in de due diligence.

11. Engagement beleid

Het toepassen van een engagement beleid is doorgaans met name relevant bij de belegging in ondernemingen. Duurzaamheid kan ook gestimuleerd worden door middel van dialoog bij de belegging in vastgoed.

Er wordt samengewerkt met verschillende partijen voor het ontwikkelen en beheren van vastgoed. Wij ondernemen verschillende activiteiten om het aspect duurzaamheid te integreren in deze samenwerking. Zowel de energie-efficiëntie, CO₂-uitstoot als energieverbruik spelen hierbij een rol, omdat er een sterke samenhang tussen deze drie onderwerpen bestaat.

Zo maken wij duurzaamheid bespreekbaar bij vastgoedbeheerders om zo optimaal rekening te kunnen houden met de ongunstige effecten van het vastgoed. Van producten en diensten van samenwerkingspartners wordt verwacht dat deze voldoen aan de door Achmea Real Estate gestelde inkoopvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid. Bij de ontwikkeling van nieuw vastgoed door projectontwikkelaars vormt het Programma van Eisen van Achmea Real Estate de basis. In dit Programma van Eisen zijn (de) voorwaarden voor duurzaamheid zijn opgenomen.

Bij de verduurzaming van objecten is afstemming met de huurders over de verduurzamingsmaatregelen en de planning van de uitvoering van deze verduurzaming noodzakelijk. Afhankelijk van het type vastgoed zijn de wensen van (de) huurders, de goedkeuring in de dialoog met huurders over de te nemen maatregelen van belang bij het realiseren van verduurzaming. Naast deze verduurzamingsinitiatieven wordt ook (op periodieke basis) met huurders gesproken over de algemene tevredenheid over het vastgoed, belangrijke ontwikkelingen bij commerciële huurders en over mogelijkheden om het vastgoed te verbeteren op verschillende aspecten waaronder duurzaamheid.



12. Aangewezen referentiebenchmark

Er wordt ingezet op een continue verbetering van het duurzaamheidsbeleid en de duurzaamheidsprestaties van de vastgoedportefeuilles ten opzichte van de vergelijkbare vastgoedportefeuilles middels de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dit is geen referentiebenchmark in de zin van Europese wetgeving, maar dit assessment wordt wel gebruikt voor het verwezenlijken en inzichtelijk maken van de ecologische en sociale kenmerken die door het Fonds worden gepromoot.