

**Model precontractuele informatieverstopping voor de financiële producten bedoeld in artikel 8, leden 1, 2 en 2 bis, van Verordening (EU) 2019/2088 en in artikel 6, eerste alinea, van Verordening (EU) 2020/852**

Productnaam: Achmea Dutch Residential Fund

Identificatiecode juridische entiteiten (LEI)

N.v.t.

## Ecologische en/of sociale kenmerken (E/S-kenmerken)

**Duurzame belegging:** een belegging in een economische activiteit die bijdraagt aan het behalen van een ecologische of een sociale doelstelling, mits deze belegging geen ernstige afbreuk doet aan ecologische of sociale doelstellingen en de ondernemingen waarin is belegd, praktijken op het gebied van goed bestuur toepassen.

De **EU-taxonomie** is een classificatiesysteem dat is vastgelegd in Verordening (EU) 2020/852. Het gaat om een lijst van **ecologisch duurzame economische activiteiten** is vastgesteld. Die verordening bevat geen lijst van sociaal duurzame economische activiteiten. Duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling kunnen wel of niet op de taxonomie zijn afgestemd.

### Heeft dit financiële product een duurzame beleggingsdoelstelling?

Ja

Nee

Dit product zal minimaal de volgende duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling doen: %

Dit product **promoot ecologische/sociale (E/S) kenmerken**. Hoewel duurzaam beleggen niet het doel ervan is, zal het een minimum van 85% duurzame beleggingen hebben

in economische activiteiten die volgens de EU-taxonomie als ecologisch duurzaam gelden

met een ecologische doelstelling in economische activiteiten die volgens de EU-taxonomie als ecologisch duurzaam gelden

in economische activiteiten die volgens de EU-taxonomie niet als ecologisch duurzaam gelden

met een ecologische doelstelling in economische activiteiten die volgens de EU-taxonomie niet als ecologisch duurzaam gelden

met een sociale doelstelling

Dit product zal minimaal de volgende duurzame beleggingen met een sociale doelstelling doen: %

Dit product promoot E/S-kenmerken, maar zal niet duurzaam beleggen



### Welke ecologische en/of sociale kenmerken promoot dit 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 CO<sub>2</sub>-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.

**Duurzaamheids-indicatoren** meten hoe de ecologische of sociale kenmerken die het financiële product promoot, worden verwezenlijkt.

● ***Met welke duurzaamheidsindicatoren wordt de verwezenlijking van elk van de door dit financiële product gepromote ecologische of sociale kenmerken gemeten?***

De duurzaamheidskenmerken van het Fonds worden gemeten aan de hand van de volgende indicatoren:

1. De verdeling van de energielabels van de portefeuille
2. De CO<sub>2</sub>-uitstoot per m<sup>2</sup> van de woningportefeuille ten opzichte van de CRREM-norm die is vastgesteld voor de woningportefeuille
3. De gemiddelde huurderstevredenheid in de categorie 'tevredenheid over de woning'
4. Het percentage betaalbare huurwoningen in de portefeuille
5. De GRESB score van het Fonds

● ***Wat zijn de doelstellingen van de duurzame beleggingen die het financiële product gedeeltelijk beoogt te doen en hoe draagt de duurzame belegging bij tot die doelstelling?***

Vastgoedobjecten waarin het Fonds belegt kunnen bijdragen aan een milieudoelstelling door energiezuinig te zijn en weinig CO<sub>2</sub> uit te stoten. In dat geval zijn beperkte hulpbronnen nodig en draagt dit bij aan de beperking van klimaatverandering. Dit wordt per vastgoedobject voor het Fonds bepaald op basis van het energielabel. Wanneer een vastgoedobject energielabel A of hoger heeft, dan draagt het bij aan de doelstelling om klimaatverandering te beperken.

● ***Hoe doen de duurzame beleggingen die het financiële product gedeeltelijk beoogt te doen, geen ernstige afbreuk aan ecologisch of sociaal duurzame beleggingsdoelstellingen?***

Naast dat een deel van de vastgoedobjecten in de portefeuille beoogt bij te dragen aan een duurzaam beleggingsdoel, dient geborgd te worden dat vastgoedobjecten geen schade toebrengen aan andere duurzaamheidsaspecten. Vastgoed kan met name ongunstige effecten hebben op het klimaat door de uitstoot van CO<sub>2</sub>.

Daarom wordt ook gekeken naar de ongunstige effecten van de vastgoedobjecten op het milieu om te 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 en voor vastgoed gebouwd ná december 2020 geldt als grens dat het maximale primaire fossiel energiegebruik lager of gelijk dient te zijn aan de wettelijke norm (de BENG2 norm), en;
- Eventueel optioneel te selecteren indicatoren zoals energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot.

***Hoe is rekening gehouden met de indicatoren voor ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren?***

Fossiele brandstof activiteiten

Het vastgoed waarin het Fonds belegt zijn woningen (en in mindere mate winkels, kantoren en bedrijfsruimtes) en deze zijn niet betrokken in fossiele brandstofactiviteiten, zoals de extractie, winning en opslag van fossiele brandstoffen. Daarom is geen sprake van blootstelling van de portefeuille aan dergelijke activiteiten.

Energie-efficiëntie

Voor energie-efficiëntie geldt dat dit een van de belangrijkste duurzaamheidsaspecten is op basis waarvan vastgoed geselecteerd en beheerd wordt binnen de portefeuille. Nieuwbouwobjecten moeten voldoen aan BENG2 op basis van geldende wetgeving en daarnaast is het energielabel van bestaand aan te kopen vastgoed van belang bij de beleggingsbeslissing van het Fonds. Ten aanzien van bestaand vastgoed in de portefeuille is inzichtelijk gemaakt hoe objecten verduurzaamd worden naar energielabel A, op de monumenten na.

**De belangrijkste ongunstige effecten** zijn de belangrijkste negatieve effecten van beleggingsbeslissing en op duurzaamheidsfactoren die verband houden met ecologische en sociale thema's en arbeidsomstandigheden, eerbiediging van de mensenrechten en bestrijding van corruptie en omkoping.

Om de energie-efficiëntie te verbeteren, zet Achmea Real Estate zich actief in om het vastgoed in de portefeuille te verduurzamen. Met de CO<sub>2</sub>-reductie Routekaart van de portefeuille is er inzicht in met welke verduurzamingsscenario's de CO<sub>2</sub>-uitstoot kan worden verminderd en de doelstellingen uit het Nederlandse Klimaatakkoord kunnen worden bereikt.

#### CO<sub>2</sub>-uitstoot en energieverbruik

De CO<sub>2</sub>-uitstoot en energieverbruik van vastgoedobjecten hangt sterk samen met de energie-efficiëntie van vastgoed. Onze doelstelling is dat de vastgoedportefeuille in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal is. Wij monitoren de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de portefeuille en rapporteren daar jaarlijks over.

#### ***Hoe zijn de duurzame beleggingen afgestemd op de OESO-richtsnoeren voor multinationale ondernemingen en de leidende beginselen van de VN inzake bedrijfsleven en mensenrechten? Details:***

Deze internationale normen gelden met name voor de belegging in ondernemingen. Het Fonds belegt in vastgoedobjecten en daarom zijn de beleggingen niet afgestemd op deze internationale standaarden. De principes vanuit de richtsnoeren worden echter door het Fonds onderschreven. Dat resulteert in de due diligence screening die gedaan wordt op alle partijen alvorens er een overeenkomst wordt gesloten. Hoewel niet volledig conform de OESO-richtlijnen, daar het Fonds daar formeel niet toe verplicht is en de vastgoedmarkt ten aanzien van dit onderwerp ingewikkeld in elkaar steekt, wordt er in de komende jaren gewerkt aan verdere uitwerking van beleid ten aanzien van mensenrechten in de bouwketen waaruit de beleggingen van het Fonds voortkomen.

*In de EU-taxonomie is het beginsel "geen ernstige afbreuk doen" vastgelegd. Dit houdt in dat op taxonomie afgestemde beleggingen geen ernstige afbreuk mogen doen aan de doelstellingen van de EU-taxonomie, en dat een en ander vergezeld gaat van specifieke EU-criteria.*

Het beginsel "geen ernstige afbreuk doen" is alleen van toepassing op de onderliggende beleggingen van het financiële product die rekening houden met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten. De onderliggende beleggingen van het resterende deel van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

*Andere duurzame beleggingen mogen evenmin ernstig afbreuk doen aan ecologische of sociale doelstellingen.*



#### **Houdt dit financiële product rekening met de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren?**

Ja

Nee

Door de wetgeving zijn ongunstige effecten van vastgoed met name gedefinieerd in de vorm van milieu duurzaamheidsfactoren. De twee belangrijkste ongunstige effecten zijn energie-efficiëntie (gemeten aan de hand van energielabels voor vastgoed gebouwd tot en met 2020 en de BENG2 norm voor vastgoed gebouwd na 2020) en de blootstelling aan fossiele brandstofactiviteiten. Daarnaast wordt rekening gehouden met CO<sub>2</sub>-uitstoot en energieverbruik.

In het jaarverslag van het Fonds zal informatie worden opgenomen over hoe rekening is gehouden met deze ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren.

**De beleggingsstrategie** stuurt beleggingsbeslissing en op basis van factoren als beleggingsdoelstellingen en

Praktijken op het gebied van **goed bestuur** omvatten goede managementstructuur en, betrekkingen met werknemers, personeelsbeloning en naleving van de belastingwetgeving.

Om te bepalen of aan de EU-taxonomie wordt voldaan, bevatten de criteria voor **fossiel gas** emissiegrenswaarden en de omschakeling op hernieuwbare energie of koolstofarme brandstoffen tegen eind 2035. Voor **kernenergie** bevatten de criteria uitgebreide regels inzake veiligheid en afvalbeheer. **Faciliterende activiteiten** maken het rechtstreeks mogelijk dat andere activiteiten een substantiële bijdrage leveren aan een ecologische doelstelling. **Transitieactiviteiten** zijn activiteiten waarvoor nog geen koolstofarme alternatieven beschikbaar zijn en die onder meer broeikasgasemissieniveaus hebben die overeenkomen met de beste prestaties.



## Welke beleggingsstrategie hanteert dit financiële product?

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 aan de hand van drie ESG impact doelen: (1) onderneem actie tegen klimaatverandering, (2) aandacht voor gezondheid en welzijn van de huurders en (3) inclusiviteit vergroten in de vastgoedmarkt. De doelen worden nagestreefd via een aantal key performance indicators. Denk hierbij aan de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, acquisities van huurwoningen in het middensegment en initiatieven die de huurderstevredenheid helpen verbeteren. Het Fonds zet zich continue in voor deze doelen.

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, aandacht voor beperking van CO<sub>2</sub>-uitstoot als gevolg van materiaalkeuze in de bouw- en verduurzamingsactiviteiten en tenslotte anticiperend op adaptatie van klimaatrisico's.

### Uitponden en verkoop

Uitponden is het verkopen van individuele woningen die voorheen verhuurd werden. De strategie kan worden gebruikt bij de verkoop van woningen en appartementencomplexen, waarbij elk appartement of woning apart op de markt wordt gebracht. De woning kan worden verkocht aan de zittende huurder, of bij mutatie worden verkocht op de particuliere koopwoningmarkt. Het alternatief is een complexgewijze verkoop, waarbij het vastgoed in zijn geheel wordt verkocht aan een partij die de belegging voortzet of start met uitponden.

De keuze om te gaan verkopen is gebaseerd op onze jaarlijkse hold-sell analyse. Indien de verwachte IRR van het object lager is dan het vereiste rendement op de locatie, dan ontstaat het moment om te bekijken of er tot verkoop moet worden overgegaan. Indien het klantteam mogelijkheden ziet om te verbeteren, bijvoorbeeld door waarde toe te voegen via het verduurzamen van de woning met een hogere waarde en markthuur bij mutatie tot gevolg, dan kan daarvoor worden gekozen. Is dat niet mogelijk, of levert verduurzamen geen verbetering van het toekomstig rendement en risico op, dan wordt het vastgoed verkocht.

### ● Welke bindende elementen van de beleggingsstrategie zijn bij het selecteren van de beleggingen gebruikt om alle ecologische of sociale kenmerken te verwezenlijken die dit financiële product promoot?

Bij de aankoop van nieuw vastgoed en het beheer van het vastgoed in de portefeuille gelden de volgende bindende elementen:

1. Alle vastgoedobjecten in de portefeuille dienen een groen energielabel (A-B-C) te hebben. Het verduurzamen van de portefeuille zal in 2026 leiden tot 95% energielabel A. Hierbij geldt de uitzondering dat niet-verduurzaamde woningen die bij mutatie worden uitgepand niet eerst verduurzaamd worden. De ervaring leert dat de (kandidaat-)koper vaak zelf de keuze voor een verbouwing wenst te nemen.
2. Daarmee zal ook een CO<sub>2</sub>-reductie bewerkstelligd worden conform de -55% CO<sub>2</sub>-reductie doelstelling van de portefeuille in 2030 en -100% CO<sub>2</sub>-reductie in 2050 (ten opzichte van basisjaar 1990).
3. Voor elk object met een huurderstevredenheidsscore lager dan een 7 over de woning wordt een plan opgesteld in overleg met de vastgoedmanager om de huurderstevredenheid te verhogen.
4. Nieuwe acquisities dienen bij aankoop te kwalificeren als betaalbare huur en dus dient de gemiddelde huurprijs van nieuw geacquireerde objecten (waar meerdere woningen in zitten) maximaal € 1.273,75 per maand te zijn (prijsspeel na 1 juli 2024, inclusief 10% nieuwbouwopslag). Daarmee wordt aansluiting gezocht bij wettelijke middenhuurgrenzen.

Per 1 juli 2024 zal de WWS grens voor bestaande woningen in de middenhuur op € 1.157,95 liggen.

- **Met welk toegezegd minimumpercentage wordt de ruimte voor in overweging te nemen beleggingen beperkt vóór de toepassing van die beleggingsstrategie?**

Deze vraag is niet van toepassing op het Fonds.

- **Wat is het beleid om praktijken op het gebied van goed bestuur te beoordelen voor de ondernemingen waarin is belegd?**

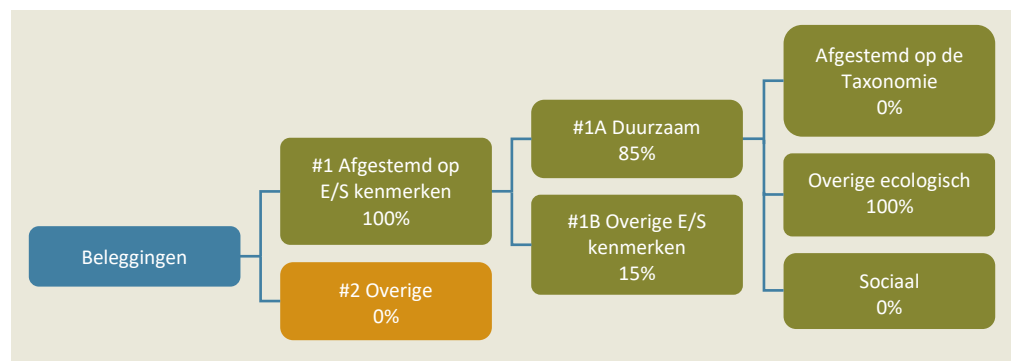
Goed ondernemingsbestuur is met name relevant bij de belegging in ondernemingen. Het Fonds belegt in vastgoedobjecten. Derhalve is deze vraag niet van toepassing op het Fonds. Vanuit het oogpunt van due diligence en zorgvuldigheid in het vermogensbeheer geldt er binnen het Fonds / Achmea Real Estate een screeningproces dat van toepassing is op alle contractspartijen (leveranciers, dienstverleners, huurders etc) alvorens een overeenkomst aangegaan wordt. Tijdens de looptijd van de overeenkomst vindt periodieke tussentijdse screening plaats.

Op de taxonomie afgestemde activiteiten worden uitgedrukt als aandeel van:

- de **omzet** die het Aandeel weergeeft van de opbrengsten uit groene activiteiten van ondernemingen waarin is belegd;
- de **kapitaaluitgaven** (CapEx) die laten zien welke groene beleggingen worden gedaan door de ondernemingen waarin is belegd, bv. voor een transitie naar een groene economie;
- de **operationele uitgaven** (OpEx) die groene operationele activiteiten van ondernemingen waarin is belegd, weergeven.



## Welke activa-allocatie is er voor dit financiële product gepland?



De beleggingen van de portefeuille bestaan uit vastgoedobjecten. Het aandeel cash is slechts periodiek aanwezig en dusdanig klein, dat er voor gekozen is om het buiten beschouwing te laten in de bovenstaande classificatie.

De 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, waarbij objecten die uitgepond worden, buiten beschouwing zijn gelaten.
- **#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. 0% van de beleggingen van de portefeuille valt hieronder.

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". Een uitgebreidere beschrijving van het type beleggingen dat in deze categorie valt is te lezen bij de vraag "Wat zijn de doelstellingen van de duurzame beleggingen die het financiële product gedeeltelijk beoogt te doen en hoe draagt de duurzame belegging bij tot die doelstelling?".

- **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.

● **Hoe worden met het gebruik van derivaten de ecologische of sociale kenmerken verwezenlijkt die het financiële product promoot?**

Deze vraag is niet van toepassing op het Fonds omdat niet wordt belegd in derivaten.



**In hoeverre zijn duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling minimaal op de EU-taxonomie afgestemd?**

0%. Er wordt geen minimum allocatie naar duurzame beleggingen met een milieudoelstelling afgestemd op de EU-taxonomie beoogd.

● **Belegt het financiële product in activiteiten in de sectoren fossiel gas en/of kernenergie die aan de EU-taxonomie voldoen<sup>1</sup>?**

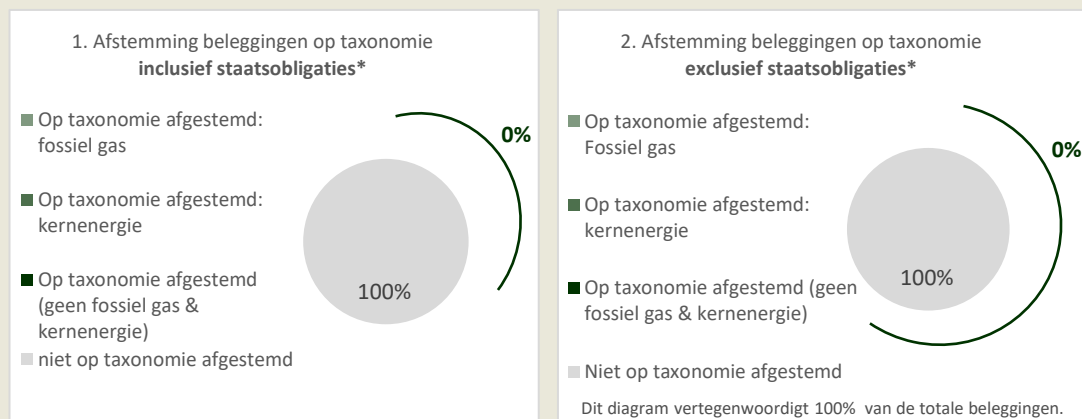
Ja

in fossiel gas

in kernenergie

Nee

**De twee onderstaande diagrammen geven in het groen het minimumpercentage op de EU-taxonomie afgestemde beleggingen. Er is geen geschikte methode om te bepalen in hoeverre staatsobligaties\* op de taxonomie zijn afgestemd. Daarom geeft het eerste diagram de mate van afstemming voor alle beleggingen van het financiële product inclusief staatsobligaties, terwijl het tweede diagram alleen voor de beleggingen van het financiële product in andere producten dan staatsobligaties aangeeft in hoeverre die op de taxonomie zijn afgestemd.**



\* In deze diagrammen omvat "staatsobligaties" alle blootstelling aan overheden.

<sup>1</sup> Activiteiten in de sectoren fossiel gas en/of kernenergie zullen alleen aan de EU-taxonomie voldoen indien zij bijdragen aan het beperken van de klimaatverandering ("klimaatmitigatie") en geen ernstige afbreuk doen aan de doelstellingen van de EU-taxonomie – zie de toelichting in de linkermarge. De uitgebreide criteria voor economische activiteiten in de sectoren fossiel gas en kernenergie die aan de EU-taxonomie voldoen, zijn vastgesteld in Gedelegeerde Verordening (EU) 2022/1214 van de Commissie.

● **Wat is het minimumaandeel beleggingen in transitie- en faciliterende activiteiten?**

Deze vraag is niet van toepassing op het Fonds.



zijn duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling die **geen rekening houden met de criteria** voor ecologisch duurzame economische activiteiten in het kader van de EU-taxonomie.



**Wat is het minimumaandeel duurzame beleggingen met een ecologische doelstelling die niet op de EU-taxonomie zijn afgestemd?**

Vastgoedobjecten die niet voldoen aan de Taxonomie criteria, maar die wel voldoen aan de criteria voor duurzame beleggingen met een milieudoelstelling zijn daarom een duurzame belegging met een milieudoelstelling in economische activiteiten die niet zijn afgestemd op de Taxonomie. Op dit moment zijn de Taxonomie criteria nog niet volledig uitgewerkt. Daarnaast bestaat nog onzekerheid over hoe een aantal uitgewerkte eisen in de Taxonomie concreet toegepast moeten worden op vastgoedobjecten waardoor nog niet definitief bepaald kan worden of vastgoedobjecten zijn afgestemd op de EU-taxonomie. Met deze reden is een alternatieve definitie geformuleerd voor duurzame beleggingen die bijdragen aan de beperking van klimaatverandering.

Het minimum aandeel duurzame beleggingen met een milieudoelstelling die niet zijn afgestemd op de EU-Taxonomie is minimaal 85% van de beleggingen van het Fonds.



**Wat is het minimumaandeel sociaal duurzame beleggingen?**

Deze vraag is niet van toepassing op het Fonds.



**Welke beleggingen zijn opgenomen in “#2 Overige”? Waarvoor zijn deze bedoeld en bestaan er ecologische of sociale minimumwaarborgen?**

Alle beleggingen van het Fonds voldoen aan de ecologische en sociale kenmerken die zijn opgenomen in dit document. Dit betekent dat geen beleggingen zijn opgenomen onder overige beleggingen die niet voldoen aan de ecologische en sociale kenmerken.



**Waar kan ik online meer specifieke informatie over dit product vinden?**

**Meer specifieke informatie over dit product vindt u op deze website:**

<https://www.achmearealestate.nl/beleggen/fondsen/achmea-dutch-residential-fund>