

Duurzaamheidsverklaring Duinweide Investerings N.V.

Maart 2026

Inleiding

Duinweide Investerings NV ('Duinweide') is initiator en beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen en biedt haar participanten solide beleggingen in supermarkt- en woningfondsen met een aantrekkelijk rendement. Vastgoed heeft de potentie een stabiele en waardevaste belegging op lange termijn te zijn, mits het vastgoed zorgvuldig en toekomstbestendig is gekozen. Bij Duinweide zijn we van mening dat investeren voor de lange termijn niet succesvol kan zijn zonder rekening te houden met de ontwikkelingen in de samenleving. We wegen, waar nodig, *environmental, social en governance*-factoren (ESG) mee in onze beleggingsbeslissingen, om duurzaamheidsrisico's beter te beheersen en duurzame lange termijn-rendementen te genereren.

Op grond van de Europese verordening Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) is Duinweide verplicht om transparant te rapporteren over hoe duurzaamheidsrisico's worden geïntegreerd in haar beleggingsbeslissingen, en wat de (eventuele) negatieve effecten daarvan zijn.

Deze duurzaamheidsverklaring geeft invulling aan deze verplichting. De verklaring bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Hoe gaat Duinweide om met duurzaamheidsrisico's?
2. Beheersing van duurzaamheidsrisico's;
3. Hoe gaat Duinweide om met de negatieve effecten op duurzaamheidsrisico's?
4. Wijze waarop het beloningsbeleid van Duinweide spoort met de integratie van duurzaamheidsrisico's;
5. Taxonomie-verklaring.



1. Hoe gaat Duinweide om met duurzaamheidsrisico's?

De vastgoedfondsen van Duinweide Investerings hebben niet tot doel een duurzame of 'groene' belegging te bieden, noch beogen zij het promoten van zowel ecologische als sociale kenmerken. Op grond van het huidige beleggingsbeleid- en beslissingen worden echter wel duurzaamheidsrisico's in aanmerking genomen. Een duurzaamheidsrisico is het risico dat een belegging minder waard wordt als gevolg van een gebeurtenis of omstandigheid op het gebied van duurzaamheid. Vaak als wordt gesproken over duurzaamheid, dan wordt de afkorting ESG gebruikt. Dit staat voor *Environmental, Social en Governance*.

Environmental (E) – Milieurisico's

Milieurisico's omvatten gebeurtenissen of trends die voortkomen uit milieufactoren en een negatieve impact kunnen hebben op de waarde het vastgoed binnen de fondsen van Duinweide. Voorbeelden van relevante duurzaamheidsrisico's op environmental-niveau zijn:

Fysieke klimaatrisico's (klimaatverandering): Denk hierbij aan overstromingsgevaar, wateroverlast of verzakking door bodemdaling. Naast water-gerelateerde risico's kunnen hitte, droogte en storm (extreem weer) tevens zorgen voor risico's. Deze risico's kunnen leiden tot hogere onderhoudskosten, lagere verhuur- en verkoopbaarheid en hogere verzekeringspremies.

CO2-uitstoot en energieverbruik: Slechte isolatie of verouderde installaties kunnen leiden tot hogere energiekosten. Strengere eisen inzake EPC en energielabels kunnen tot gedwongen renovaties leiden.

Transitierisico's: Strengere wetgeving vanuit de overheid, alsmede druk vanuit huurders en financiers kunnen zorgen voor hogere kosten. Vastgoedobjecten waar aanpassing moeilijk blijkt kunnen mogelijk als 'stranded assets' geclassificeerd worden, zijnde een bezitting die sterk in waarde is afgenomen.

Wijzigingen in bestaande of toekomstige wet- en regelgeving op het gebied van milieu, op sociaal gebied en/of ten aanzien van governance vormen een duurzaamheidsrisico voor de fondsen. Deze wijzigingen kunnen leiden tot aanvullende investeringen en hogere onderhouds- of verduurzamingskosten, hetgeen een nadelig effect kan hebben op het exploitatieresultaat en daarmee het uitgekeerd of direct rendement en de waarde van de beleggingen. Hoewel de woningportefeuilles van de fondsen momenteel overwegend bestaan uit nieuwe of recent gebouwde woningen die voldoen aan de huidige en thans bekende toekomstige duurzaamheidsnormen, kan niet worden uitgesloten dat de woningmarkt en de fondsen in de toekomst worden geconfronteerd met (thans nog onbekende) aangescherpte regelgeving. Concreet heeft de overheid aangekondigd dat woningen met een energielabel E of lager per 2030 niet langer verhuurd mogen worden en derhalve verduurzaamd moeten worden. Hoewel de Duinweide-fondsen op dit moment geen woningen in eigendom hebben waarop deze maatregel van toepassing is, bestaat het risico dat dergelijke regelgeving in de toekomst wordt uitgebreid of aangescherpt. Daarnaast kan verandering in toekomstige regelgeving de waardering van de beleggingen in de fondsen negatief beïnvloeden. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verbieden van de verkoop van traditionele (gas) cv-ketels en het verplicht stellen van duurzame alternatieven bij vervanging.

Biodiversiteit: Objecten in (kwetsbare) natuurgebieden kunnen maatschappelijke en juridische weerstand verwachten.

Andere voorbeelden zijn bijvoorbeeld watergebruik en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.



Social (S) – Sociale en maatschappelijke risico's

Sociale duurzaamheidsrisico's omvatten sociale factoren die een negatieve impact kunnen hebben op de waarde het vastgoed binnen de fondsen van Duinweide. Voorbeelden van relevante duurzaamheidsrisico's op social-niveau zijn:

Werkomstandigheden: Zowel voor Duinweide als bedrijf als de leveranciers (aannemers, bouwbedrijven) waar Duinweide mee samen werkt. Denk hierbij ook aan kinderarbeid, dwangarbeid of gevaarlijke omstandigheden binnen de keten waarin Duinweide functioneert. Dit kan leiden tot bijvoorbeeld boetes, contractbeëindigingen, reputatieschade.

Diversiteit en inclusie: Een lagere productiviteit, hoger personeelsverloop en minder transparantie als gevolg van een gebrek aan inclusie en diversiteit.

Dataprivacy en beveiliging: Misbruik van persoonsgegevens of datalekken/hacks kunnen leiden tot boetes vanuit toezichthouders (AFM/AP) en bovenal reputatieschade.

Governance (G) – Bestuurs- en ondernemingsrisico's

Dit gaat over zaken als diversiteit binnen het bestuur, beloningsbeleid, bedrijfsethiek, naleving wet- en regelgeving en aandeelhoudersbescherming. Voorbeelden van relevante duurzaamheidsrisico's op governance-niveau zijn:

Governance structuren en toezicht: Slechte besluitvorming, onvoldoende risicobeheer en tekortkomend toezicht (zowel intern als extern) kan leiden tot fouten en of benadeling van aandeelhouders.

Beloningsbeleid: Een beloningsbeleid dat niet in lijn is met prudent en/of duurzaam bestuur, kan leiden tot het nemen van excessieve risico's.

Fraude, corruptie en integriteit: Kans op juridische en financiële gevolgen in geval van niet naleven.

Rapportages en administratie: Ondoorzichtige rapportages vergroten het risico dat beleggers onvoldoende inzicht hebben in de werkelijke risico's en vooruitzichten van een fonds.

Over het algemeen zijn, ten aanzien van de door Duinweide beheerde fondsen, de Environmental duurzaamheidsrisico's de meest relevante duurzaamheidsrisico's.



2. Beheersing van duurzaamheidsrisico's

Door rekening te houden met duurzaamheidsrisico's kunnen (mogelijke) negatieve financiële gevolgen worden vermeden. Bij het beheren van de vastgoedfondsen worden aan de hand van het opgestelde Beleggingskader, bepaalde type beleggingen geselecteerd. Bij het selecteren van beleggingen wordt rekening gehouden met tal van factoren die van invloed kunnen zijn op waardeontwikkeling. Omdat duurzaamheidsrisico's tevens van negatieve invloed kunnen zijn op deze waardeontwikkeling, maken deze aspecten hier onderdeel van uit. Deze risico's zijn gebaseerd op de reeds genoemde ESG-factoren.

De beheersing van duurzaamheidsrisico's speelt een rol bij het formuleren van het Beleggingskader door te monitoren of de beleggingen voldoen aan de eisen.

Duinweide en Environmental (E)

Om duurzaamheidsrisico's met betrekking tot het Object te voorkomen en/of te mitigeren, doet Duinweide vooraf gedegen onderzoek naar de duurzaamheidsaspecten van het Object. Duinweide streeft ernaar overwegend in woningen met een energielabel A te beleggen. Voor supermarkt objecten probeert Duinweide in haar beleggingsbeslissingen voornamelijk te focussen op solitaire supermarkten in moderne winkelcentra, dit zijn bij voorkeur duurzame en energie-efficiënte objecten.

Duinweide en Social (S)

Duinweide hanteert voor haar medewerkers een gedragscode waar integriteit, transparantie, betrouwbaarheid, gelijkgerechtigdheid en verantwoordelijkheid in voor op staan als het gaat om het beheren van vastgoedfondsen.

Duinweide en Governance (G)

Duinweide streeft naar transparant ondernemingsbestuur. Daarnaast streeft Duinweide ernaar om compliant te zijn met alle huidige geldende wet- en regelgevingen. Bij het aangaan van een nieuwe relatie met investeerders en overige zakelijke relaties besteedt de Beheerder bijvoorbeeld aandacht aan customer due diligence aspecten vanuit de naleving van de Wwft. De Beheerder heeft tevens een transparant beloningsbeleid vastgesteld. Het beloningsbeleid van Duinweide is er op gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van beleggers en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid (zie hieronder).

Mede door de beheersing van duurzaamheidsrisico's is Duinweide van oordeel dat de vastgoedportefeuilles in zeer beperkte mate worden blootgesteld aan duurzaamheidsrisico's.



3. Hoe gaat Duinweide om met de negatieve effecten op duurzaamheidsrisico's?

Duurzaamheidsfactoren zijn bijvoorbeeld ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en van omkoping. Hiervoor is toegelicht dat zulke factoren van invloed zijn op (de waarde van) beleggingen. Andersom kunnen beleggingen echter ook van invloed zijn op duurzaamheidsfactoren. Zo kan een belegging in fossiele brandstoffen een groter negatief milieueffect hebben dan een belegging in hernieuwbare energie. Het bestuur van de Beheerder is van mening dat het, gezien haar eerdergenoemde beleggingsbeleid, (inclusief het feit dat de fondsen geen ESG-kenmerken promoot of duurzame beleggingen als doel heeft), niet betekenisvol is om de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren te meten. Voor zover de Beheerder zou besluiten de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in aanmerking te nemen, zou dat betekenen dat de Beheerder een gedetailleerde duurzaamheidsverklaring op fondsniveau zou moeten afgeven volgens een specifiek format voor de fondsen waarvoor op dit moment inschrijving mogelijk is. Het bestuur van de Beheerder zal doorlopend (tenminste jaarlijks) afwegen of zij op enig moment een duurzaamheidsverklaring wenst af te geven op fondsniveau en sluit niet uit dat zij een dergelijke verklaring in de toekomst wel zal afgeven.

4. Wijze waarop het beloningsbeleid van Duinweide spoort met de integratie van duurzaamheidsrisico's;

Het beloningsbeleid van Duinweide is een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat in lijn ligt met de strategie, doelstellingen, risicobereidheid alsmede normen en waarden van de Beheerder. Hiermee dient voorkomen te worden dat het toekennen van een variabele beloning kan resulteren in een onjuiste behandeling van beleggers, werknemers of derden, dan wel ander risicovol gedrag dat een negatief effect kan hebben op de waarde van het vastgoed en het rendement van de beheerde fondsen, op de Beheerder zelf, alsmede op de financiële sector als geheel. Het beloningsbeleid van de Beheerder is erop gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van beleggers en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder duurzaamheidsrisico's. Dit beloningsbeleid is te downloaden op de Website onder het kopje 'downloads'.

5. Taxonomie-verklaring

De EU Taxonomie is een classificatiesysteem dat aangeeft welke economische activiteiten als duurzaam worden beschouwd. Indien een financieel product ESG-kenmerken promoot of duurzame beleggingen als doel heeft, moet de financiële marktpartij rapporteren over de mate waarin de beleggingen in economische activiteiten vallen die als ecologisch duurzaam worden aangemerkt volgens de EU Taxonomie. De fondsen van Duinweide promoten echter geen ESG kenmerken en hebben geen duurzame beleggingen als doel. Daarom hoeven deze fondsen niet conform de Taxonomie Verordening (EUR) 2020/852 (Taxonomie Verordening) informatie te rapporteren over de naleving van de EU Taxonomie. Overeenkomstig artikel 7 van de Taxonomie Verordening (EUR) 2020/852 (Taxonomie Verordening) wordt (dan ook) vermeld dat de onderliggende beleggingen van de fondsen geen rekening houden met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten in de zin van de Taxonomie Verordening.

