Duurzaamheidsverklaring *Redit Alpha Real Estate Beheer B.V.*

Vastgesteld door het bestuur op 1 september 2026

1. Inleiding

Redit Alpha Real Estate Beheer B.V. (hierna: "Redit Alpha" of de "Beheerder") is beheerder van beleggingsinstellingen die beleggen in Nederlands residentieel vastgoed. Redit Alpha zal bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) worden geregistreerd als beheerder onder het registratieregime van artikel 2:66a Wet op het financieel toezicht (Wft) en beschikt niet over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 Wft. Op Redit Alpha en de door haar beheerde beleggingsinstellingen is de Sustainable Finance Disclosure Regulation van toepassing: Verordening (EU) 2019/2088 (hierna: "SFDR"). De SFDR verplicht beheerders van beleggingsinstellingen tot het openbaar maken van informatie over de wijze waarop duurzaamheid wordt meegewogen in het beleggingsbeleid en de bedrijfsvoering.

Deze verklaring bevat de openbaarmakingen die Redit Alpha op grond van artikel 3, artikel 4 en artikel 5 SFDR doet. De verklaring wordt gepubliceerd op de website van Redit Alpha en wordt jaarlijks, of eerder bij een materiële wijziging, geëvalueerd en zo nodig aangepast.

2. Positionering onder de SFDR

Het door Redit Alpha beheerde Redit Alpha Real Estate Fonds I (het "Fonds") kwalificeert als een financieel product in de zin van artikel 2 onderdeel 12 SFDR. Het Fonds is een product als bedoeld in artikel 6 SFDR en heeft de volgende karakteristieken:

- het Fonds promoot geen ecologische of sociale kenmerken in de zin van artikel 8 SFDR;
- het Fonds heeft geen duurzame belegging als doelstelling in de zin van artikel 9 SFDR; en
- de onderliggende beleggingen van het Fonds houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten in de zin van de Taxonomieverordening ((EU) 2020/852).

Redit Alpha weegt duurzaamheidsrisico's wel mee in haar beleggingsbeslissingen, zoals hierna in paragraaf 4 nader is toegelicht. Het meewegen van duurzaamheidsrisico's leidt echter niet tot een classificatie als bedoeld in artikel 8 of artikel 9 SFDR.

3. Beleggingsstrategie in het kort

Redit Alpha belegt via het door haar beheerde Fonds in bestaande, verhuurde woningen in Nederland. De kernstrategie bestaat uit aankoop van portefeuilles verhuurde woningen, actief

beheer gedurende de verhuurperiode en gedoseerde verkoop (uitponden) van individuele woningen zodra de bestaande huurovereenkomst is beëindigd. De strategie is in de basis gericht op het behalen van een risicogewogen rendement voor de investeerders en niet primair op duurzaamheidsimpact.

Deze beleggingsstrategie is relevant voor de wijze waarop duurzaamheidsrisico's en -factoren zich in het beleggingsproces manifesteren en voor de reikwijdte van de duurzaamheidsopenbaarmakingen in deze verklaring.

4. Integratie van duurzaamheidsrisico's in het beleggingsproces (artikel 3 SFDR)

4.1 Definitie duurzaamheidsrisico

Onder een duurzaamheidsrisico verstaat Redit Alpha een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governance-gebied die, indien deze zich voordoet, een werkelijk of potentieel negatief effect op de waarde van een belegging van het Fonds zou kunnen hebben (artikel 2 lid 22 SFDR).

4.2 Relevante duurzaamheidsrisico's voor het Fonds

Gegeven het beleggingsuniversum (Nederlands residentieel vastgoed) en de strategie (uitponden) identificeert Redit Alpha de volgende duurzaamheidsrisico's als potentieel materieel:

CATEGORIE	VOORBEELDEN VOOR HET FONDS
Ecologisch — transitierisico	Aanscherping van energielabel-eisen voor verhuurde woningen (minimaal label D vanaf 2028), aankomende Europese regelgeving voor de energieprestatie van gebouwen (EPBD IV), voorgenomen verplichtingen ten aanzien van verwarmingssystemen en isolatie, en wijziging van het Woningwaarderingsstelsel bij lage energielabels
Ecologisch — fysiek risico	Overstromingsrisico, funderingsproblematiek door verdroging, hittebelasting en daarmee samenhangende investeringen in verkoeling, en schade door extreem weer
Ecologisch — objectspecifiek	Aanwezigheid van asbest, bodemverontreiniging en vochtproblemen door slechte (binnen)ventilatie
Sociaal	Ontwikkelingen in huurbeschermingswetgeving, uitbreiding van huurprijsregulering (Wet betaalbare huur), reputatierisico bij uitpondstrategieën en niet-naleving van huurwetgeving
Governance — beheerderniveau	Belangenconflicten, integriteit van tegenpartijen (verkopers, aannemers, leveranciers), naleving van Wwft en Sanctiewet, en adequate risicobeheersing

4.3 Wijze van integratie

4.3.1 Vóór acquisitie (due diligence)

Bij de beoordeling van een portefeuille verhuurde woningen betrekt Redit Alpha duurzaamheidsrisico's in de due diligence, waaronder:

- het energielabel per woning en de geldigheid daarvan;
- de kosten van eventuele verduurzamingsmaatregelen om (bij leegkomst) minimaal label D te bereiken;
- de bouwkundige staat (steekproefsgewijs), de onderhoudshistorie en de aanwezigheid van asbest of bodemverontreiniging;
- locatiegerelateerde klimaatrisico's, zoals overstromings- en funderingsrisico;
- gevoeligheden onder de huurwetgeving (WWS-punten, huurprijs, contractkwaliteit);
- compliance-aspecten bij verkoper en makelaar (Wwft, sanctiescreening).

De bevindingen worden verwerkt in het kasstroommodel en de investeringsanalyse, die onder meer wordt gedeeld met de Advisory Board van het Fonds.

4.3.2 Tijdens beheer

Gedurende de exploitatieperiode monitort Redit Alpha ontwikkelingen in wet- en regelgeving die de exploitatie en de waarde van de portefeuille beïnvloeden.

4.3.3 Bij verkoop (uitponden)

Op het moment dat een woning leegkomt, inventariseert Redit Alpha of verbetering van het energielabel tot minimaal label D economisch rendabel is en of dit naar verwachting tot een hoger verkoopresultaat leidt. Verduurzaming heeft in deze fase een dubbel doel: (1) bijdragen aan naleving van wettelijke minimumeisen en (2) optimalisatie van het verkoopresultaat.

5. Verwachte impact van duurzaamheidsrisico's op het rendement

Redit Alpha verwacht dat duurzaamheidsrisico's een beperkte impact kunnen hebben op het rendement van het Fonds. Deze verwachting berust op de volgende overwegingen:

- **Fysieke risico's:**het Fonds belegt uitsluitend in Nederland, waar fysieke klimaatrisico's in absolute zin beperkter zijn dan in veel andere landen. Wel gelden specifieke aandachtspunten, zoals overstromingsrisico in laaggelegen gebieden en funderingsrisico's in bepaalde regio's.
- **Transitierisico's:**deze zijn substantieel. Aanscherping van energielabel-eisen kan leiden tot aanvullende verduurzamingsinvesteringen, met een dempend effect op het rendement.
- **Reputatie- en regelgevingsrisico's:**deze risico's rond uitpondstrategieën en huurbeleid worden actief gemonitord. Nieuwe huurregulering kan leiden tot lagere huurinkomsten of een lagere uitpondsnelheid.

De integratie van duurzaamheidsrisico's in de investeringsanalyse (paragraaf 4.3.1) beoogt deze effecten vroegtijdig te ondervangen, zodat deze risico's zo goed mogelijk in de aankoopprijs en de rendementsprognose worden meegenomen.

Voor een gedetailleerdere risicoanalyse verwijst Redit Alpha naar het Informatie Memorandum van het Fonds, in het bijzonder de paragrafen over risicofactoren en verduurzaming.

6. Ecologische, sociale en governance-aspecten in de bedrijfsvoering

6.1 Ecologisch

Redit Alpha streeft ernaar het energielabel van woningen in de portefeuille van het Fonds, waar mogelijk en economisch rendabel, te verbeteren. Dit gebeurt in principe bij leegkomst van een woning. Uitgangspunt is minimaal energielabel D, in lijn met de per 2028 voor verhuurde woningen voorziene wettelijke minimumeis. Wanneer een verbetering tot dat niveau of naar een hoger niveau economisch niet rendabel is, zal Redit Alpha die investering in beginsel niet doen. De strategie van het Fonds is niet primair op verduurzaming gericht.

6.2 Sociaal

De uitpondstrategie van het Fonds houdt in dat verhuurde woningen na beëindiging van de bestaande huurovereenkomst worden verkocht en niet opnieuw worden verhuurd. Bestaande huurovereenkomsten worden gerespecteerd binnen de kaders van het Nederlandse huurrecht en de daarbij behorende huurbescherming. Redit Alpha voert in principe geen actief beleid om huurovereenkomsten voortijdig te beëindigen. Redit Alpha erkent dat het uitponden van huurwoningen onderdeel is van een breder maatschappelijk debat en houdt zich in haar bedrijfsvoering strikt aan de geldende huur- en woningmarktwetgeving.

Ten aanzien van medewerkers hanteert Redit Alpha een gedragscode waarin integriteit, transparantie, betrouwbaarheid, gelijke behandeling en verantwoordelijkheid centraal staan. Klachten over de dienstverlening of over de gedragingen van medewerkers kunnen worden ingediend via de klachtenprocedure van Redit Alpha.

6.3 Governance

Redit Alpha hecht aan goed ondernemingsbestuur met adequate checks and balances:

- het bestuur van Redit Alpha bestaat uit ten minste twee dagelijks beleidsbepalers met relevante ervaring in vastgoed, fondsbeheer en compliance;
- ten behoeve van het Fonds is een Advisory Board ingesteld die de Beheerder adviseert over investeringsbeslissingen en toezicht houdt op onder meer transacties met gelieerde partijen;
- Redit Alpha voert een belangenconflictenbeleid en houdt een belangenconflictenregister bij;
- Redit Alpha voldoet aan de Wwft, de Sanctiewet, de AVG en de op haar van toepassing zijnde bepalingen van de Wft, en heeft daartoe een compliance-organisatie en een integriteitsbeleid ingericht, waaronder periodieke risicoanalyses.

7. Ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren (artikel 4 SFDR)

Op grond van artikel 4 SFDR moet Redit Alpha aangeven of zij bij haar beleggingsbeslissingen rekening houdt met de belangrijkste ongunstige effecten ("principal adverse impacts", PAI's) op duurzaamheidsfactoren. Redit Alpha is niet verplicht de PAI-verklaring conform artikel 4 lid 1 sub a SFDR af te geven. Redit Alpha heeft, samen met haar groepsmaatschappijen, minder dan 500 werknemers in dienst en maakt op basis van artikel 4 lid 1 sub b SFDR gebruik van de zogenoemde "comply-or-explain"-bevoegdheid. Zij heeft besloten de belangrijkste ongunstige effecten van haar beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren op dit moment niet in aanmerking te nemen op de wijze zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a SFDR, op basis van de volgende beweegredenen:

- de strategie van het Fonds richt zich op residentieel vastgoed in Nederland en voor een groot aantal van de in bijlage I bij Gedelegeerde Verordening (EU) 2022/1288 opgenomen PAI-indicatoren is representatieve, betrouwbare en op objectniveau beschikbare data thans niet in voldoende mate voorhanden;
- de kosten en operationele belasting die zijn verbonden aan het uitvragen, verzamelen, verifiëren en periodiek rapporteren over alle verplichte PAI-indicatoren staan momenteel niet in verhouding tot de omvang van de organisatie van de Beheerder en het beheerd vermogen;
- de materialiteit van PAI-rapportage in de context van een uitpondstrategie op de Nederlandse woningmarkt, waarbij het Fonds gedurende de looptijd fysieke bezittingen aanhoudt en periodiek verkoopt, is naar het oordeel van de Beheerder thans beperkt in vergelijking met de directe integratie van duurzaamheidsrisico's zoals beschreven in paragraaf 4.

Redit Alpha heroverweegt dit standpunt jaarlijks, tegelijk met de evaluatie van deze verklaring, en zal het standpunt bijstellen indien:

- de omvang van de door haar beheerde fondsen substantieel toeneemt;
- de beschikbaarheid van gestandaardiseerde, betrouwbare data over de PAI-indicatoren verbetert; of
- wijzigingen in de SFDR of de bijbehorende RTS daartoe aanleiding geven.

De volgende geplande heroverweging vindt plaats vóór 30 augustus 2027.

8. Beloningsbeleid en duurzaamheidsrisico's (artikel 5 SFDR)

Redit Alpha voert een schriftelijk beloningsbeleid dat is afgestemd op de omvang, aard en complexiteit van haar activiteiten. Het beloningsbeleid is zo ingericht dat het geen prikkels creëert tot het nemen van onevenredige risico's, waaronder duurzaamheidsrisico's. Dit betekent concreet dat:

- de vaste beloning van bestuurders en medewerkers toereikend is om marktconforme prestaties te leveren zonder afhankelijkheid van variabele beloning op korte termijn;

- een eventuele variabele beloning is gekoppeld aan langetermijnprestaties van het Fonds en aan de kwalitatieve beoordeling van naleving van beleid en risicokader, waaronder de integratie van duurzaamheidsrisico's;
- de integratie van duurzaamheidsrisico's in het beleggingsproces uitdrukkelijk geen op zichzelf staande beloningsindicator is, maar een integraal onderdeel van de reguliere beoordeling van beleggingsvoorstellen en beheerbeslissingen.

Het volledige beloningsbeleid is intern beschikbaar en wordt periodiek door het bestuur geëvalueerd. Materiële wijzigingen worden in deze verklaring opgenomen.

9. Taxonomieverordening

Op grond van artikel 7 van de Taxonomieverordening ((EU) 2020/852) merkt Redit Alpha het volgende op met betrekking tot het beleggingsbeleid van het door haar beheerde Fonds:

> *"De onderliggende beleggingen van dit financiële product houden geen rekening met de EU-criteria voor ecologisch duurzame economische activiteiten."*

10. Onderhoud en actualisatie

Redit Alpha evalueert deze verklaring ten minste jaarlijks en actualiseert deze tussentijds bij een materiële wijziging van omstandigheden, waaronder:

- wijzigingen in de SFDR, de Taxonomieverordening of de bijbehorende gedelegeerde verordeningen;
- relevante wijzigingen in de door Redit Alpha beheerde fondsen;
- wijziging van de positionering onder de SFDR (bijvoorbeeld naar artikel 8);
- materiële uitbreiding van de omvang van de organisatie of het beheerd vermogen;
- wijziging van het standpunt ten aanzien van het in aanmerking nemen van PAI's.

Eerdere versies van deze verklaring blijven ten minste vijf jaar beschikbaar op de website, samen met de datum waarop een gewijzigde versie in de plaats is getreden.

11. Contact

Vragen over deze duurzaamheidsverklaring kunnen worden gericht aan:

Redit Alpha Real Estate Beheer B.V.
Diemermere 1
1112 TA Diemen
E-mail: info@reditalpha.nl
Website: www.reditalpha.nl

Vaststelling

Deze duurzaamheidsverklaring is vastgesteld door het bestuur van Redit Alpha Real Estate Beheer B.V. op 1 september 2026.

M.J. Nauta
BESTUURDER

A.W.K. van der Schilden
BESTUURDER