

# DUURZAAMHEIDSBELEID VASTGOED 2019



# Inhoud

- Waarom beleid
- Stand van zaken GRESB
- Voorstel beleid



# WAAROM BELEID

# Waarom beleid

- Duurzaamheid wordt steeds belangrijker voor pensioenfondsen. Dit wordt mede ingegeven door de toezichthouder en de uitdagingen om de bebouwde omgeving energieneutraal te maken.
- De doelstelling van APF is om in de top 25 van de VBDO-benchmark te komen.
- Het duurzaamheidsbeleid moet SMART worden vormgegeven.
- Dit geeft APF de kans om de fondsen actief te beoordelen en challengen op de duurzaamheidsprestaties.

# Tijdlijn megatrends duurzaamheid



# STAND VAN ZAKEN GRESB

# GRESB-score fondsen

- Alle fondsen behalen een outperformance ten opzichte van de peer-group.
- Fondsen in die in liquidatie zijn, rapporteren niet meer aan GRESB en zijn daarom niet meegenomen.

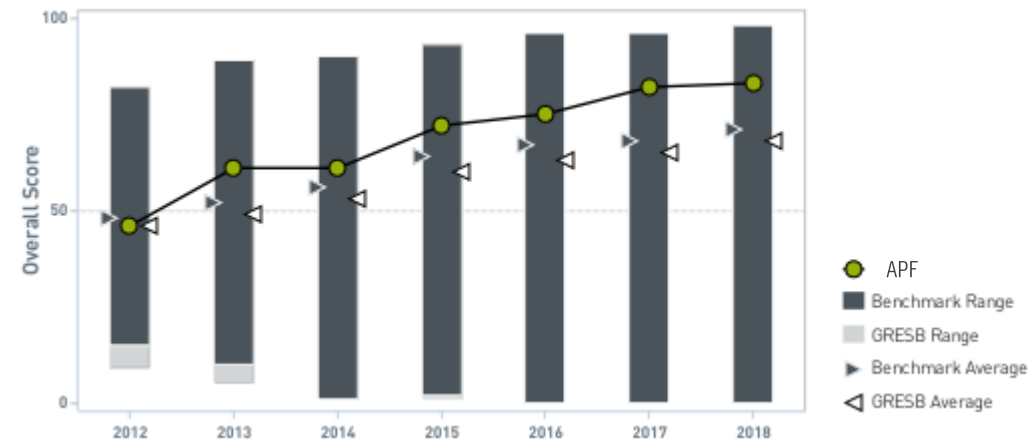
Fonds	Score (0-100)	Rating (1-5)	Outperformance peers?	Peer group
Alterra Residential	79	★★★★★	Ja	NL woningen
ASR Retail	72	★★★★★	Nee	NL winkels
CBRE Office	91	★★★★★	Ja	EU kantoren
CBRE Residential	85	★★★★★	Ja	NL woningen
CBRE Retail	88	★★★★★	Ja	NL winkels

# GRESB-score APF 2018

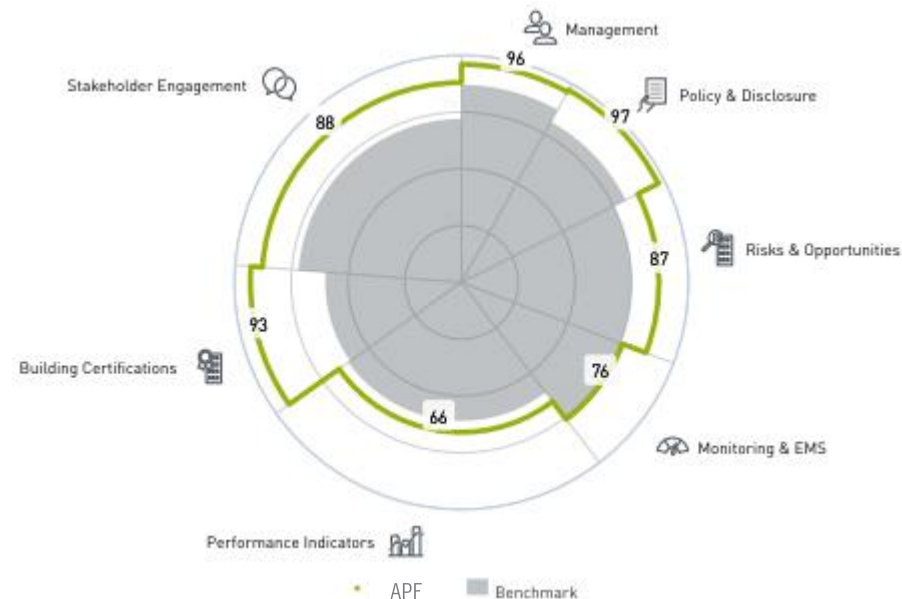
De GRESB-score heeft betrekking op 5 deelnemende vastgoedfondsen van APF. Bijgaand de conclusies op hoofdlijnen van de GRESB-rapportage over 2017:

- De portefeuille scoort met een score van 83 punten beter dan de benchmark (68).
  - E: score 77 (benchmark 66)
  - S: score 90 (benchmark 73)
  - G: score 93 (benchmark 81)
- 4 van de 5 fondsen (80%) in de portefeuille is een GRESB outperformer ten opzichte van de peer-group.
- Drie fondsen hebben hoogste GRESB-rating (5 sterren) behaald, één fonds 4 sterren en één fonds 3 sterren.
- De volgende resultaten zijn bewerkstelligd ten opzichte van vorig jaar:
  - toename 1,3% MWh energieverbruik;
  - toename 1,6% ton CO<sub>2</sub>;
  - toename 3,7% m<sup>3</sup> water.
- Op alle onderdelen ligt de gemiddelde score van APF boven de benchmark.

Historische trend



Samenvatting portefeuille APF





# VOORSTEL DUURZAAMHEIDSBELEID APF VASTGOED

# Beoordeling ESG-beleid vastgoedfondsen

In zowel de bestaande vastgoedportefeuille als bij de selectie van nieuwe fondsen wordt het duurzaamheidsbeleid van de fondsmanagers beoordeeld:

## Bestaande fondsen

- Analyse: beoordeling GRESB-score, jaarlijkse ontwikkeling en positie t.o.v. 'peers'.
- Monitoring & verslaglegging: continu proces en onderdeel van het risico-oordeel (RIT).
- Engagement: 'challenge' vastgoedfondsmanagers.

## Nieuwe fondsen

- Beoordeling ESG is vast onderdeel van fondsselectie.
- GRESB is preferent middel: brede kwantitatieve én kwalitatieve beoordeling.
- Transparantie, 'cultural fit' en invloed fondsmanagers van belang.
- Vastlegging contractuele afspraken en duurzaamheidsrapportages.



# Doelstellingen vastgoedportefeuille 2019-2022

## GRESB-score

- ESG-maatregelen, innovaties en adoptie 'next steps' dienen te leiden tot structurele verbetering van de GRESB-score van de vastgoedportefeuille van APF.
  - Doelstelling 1: 100% van de portefeuille heeft een minimale GRESB-rating van 5 sterren.

## Reductie CO2-uitstoot, zoals gemeten door GRESB

- Een duurzame portefeuille moet voldoen aan een reductie van de ecologische voetafdruk ('carbon footprint'), waardoor een aantoonbare bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van het klimaat en voldaan wordt aan de klimaatdoelstellingen.
  - Doelstelling 2: reductie CO2-uitstoot van minimaal 5% per jaar (like-for-like).

## Reductie energie- en waterverbruik, zoals gemeten door GRESB

- Een duurzame portefeuille moet voldoen aan energie- en waterreductie, waardoor een aantoonbare bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van het klimaat en voldaan wordt aan de klimaatdoelstellingen.
  - Doelstelling 3: verhogen inzicht in het energie- en waterverbruik in de portefeuille met minimaal 5% per fonds per jaar (meten=weten).
  - Doelstelling 4: reductie van het energieverbruik in de portefeuille met minimaal 2% per jaar en het waterverbruik met minimaal 1% per jaar (like-for-like).

## Engagement richting fondsmanagers

- Door middel van direct contact met de fondsmanagers kan APF sturen op het duurzaamheidsbeleid van de fondsen en de ontwikkelingen hierin monitoren.
  - Doelstelling 5: eenmaal per jaar vraagt SCC de fondsmanagers om een toelichting op maatschappelijk verantwoord beleggen (zie bijlage) en de genomen maatregelen om de duurzaamheid van het fonds en de bijbehorende GRESB-score te verbeteren.

BIJLAGE.  
MAATSCHAPPELIJK  
VERANTWOORD  
BELEGGEN


# Maatschappelijk Verantwoord Beleggen

## Verdere aanscherping MVB-beleid gericht op engagement en meetbare reductie

	Beleid	Focus 2019
<b>E</b> 	Voldoen aan nationale en internationale wetgeving; stimuleren naleven Wet Milieubeheer	Op de voet blijven volgen van nationale en internationale ontwikkelingen over duurzaamheidsbeleid en regelgeving, challenge fondsmanagers op eisen toezichthouders (o.a. DNB).
	Minimaliseren CO2-voetafdruk beleggingen door verkrijgen inzicht in en waar mogelijk reductie bewerkstelligen van CO <sup>2</sup> uitstoot beleggingen.	Stimuleren certificering van objecten binnen fondsen en aantoonbaar verminderen CO2-voetafdruk voor het versterken van de toekomstbestendigheid van de portefeuilles. Nadruk op verhogen 'coverage' metingen binnen fondsen.
	Reductie van energie, water en afval beleggingen	Engagement richting fondsmanagers, aantoonbare reductie energie, water en afval beleggingen, nadruk op verhogen 'coverage' metingen binnen fondsen.
<b>S</b> 	Inventariseren van huurders binnen de fondsen waarin klant belegd, die op de uitsluitingslijst staan.	Inventariseren bij fondsmanagers of zij huurders hebben die op de uitsluitingslijst van staan. Ultimo Q3 2018 staat minder dan 0,013% van de portefeuille van APF op de uitsluitingslijst.
	Conformereren aan UNPRI, RICS, IVBN en integriteitsbeleid pensioenfondsen en financiële sector	SCC conformeert zich aan de UN PRI, RICS, IVBN en het integriteitsbeleid van pensioenfondsen en de financiële sector.
	Aandacht voor gezondheidsaspecten in vastgoed	Engagement managers over gezondheid en welzijn in portefeuillebezit. Actief stimuleren fondsmanagers deelname aan 'health & well-being'-module binnen GRESB.
	Verbeteren mensenrechtensituaties	Engagement managers over hulp aan mensen met beperkte toegang tot arbeidsmarkt; verbeteren diversiteit.

# Maatschappelijk Verantwoord Beleggen

## Verdere aanscherping MVB-beleid gericht op engagement en meetbare reductie

	Beleid	Focus 2019
<p><b>G</b></p> 	<p>Minimaal handhaven huidig duurzaamheidsniveau, stimuleren verbetering SCC-score en outperformance GRESB.</p>	<p>Uitvoeren toetsing van het duurzaamheidsbeleid managers en fondsen op basis van de duurzaamheidsbeoordelingssystematiek.</p>
	<p>Portefeuilleanalyses o.b.v. GRESB portal</p>	<p>Analyseren duurzaamheidsprestaties van de portefeuille van APF in GRESB met extra aandacht voor fondsen die onder- of outperformen.</p>
	<p>Stimuleren concreet duurzaamheidsbeleid en deelname GRESB door managers en fondsen via actieve ESG dialoog.</p>	<p>Actief in dialoog met managers over ESG. Focus op slecht scorende fondsen. Aandringen op het concreet formuleren van beleid en duurzaamheidsacties bij fondsmanagers en fondsdeelname aan GRESB. Verder integreren in reguliere advies-, selectie- en due diligencetrajecten.</p>
	<p>Stimuleren transparantie in bestuur en rapportage, rapporteren naar INREV maatstaven</p>	<p>Aandringen op rapporteren conform INREV Sustainability Reporting Guidelines, bij voorkeur in een aparte duurzaamheidsparagraaf.</p>
	<p>Gebruikmaken van duurzaamheidsideletter</p>	<p>Actief gebruik sideletter met focus ESG waarin bovengenoemde opgenomen: verplicht GRESB deelname, concreet ESG-beleid, rapporteren conform INREV.</p>
	<p>Administreren key stembesluiten en managementacties</p>	<p>Overwegen vastleggen belangrijke stembesluiten en fondsmanagementacties in 'voting proxy'.</p>
	<p>Nader concretiseren, implementeren en uitdragen duurzaamheidsbeleid SCC</p>	<p>SCC blijft namens APF het beleid en de aandachtsgebieden van duurzaam beleggen, in overleg met haar opdrachtgevers nader concretiseren en implementeren. SCC draagt dit beleid en haar acties verder uit en zet zich middels dialoog met collega-bedrijven in om het algemeen beleid binnen de sector te versterken.</p>



**SWECO** 