

Tweede voortgangsrapportage GREEN - vastgoedengagement

Inleiding

In september 2021 heeft Stichting Pensioenfonds TNO (SP TNO) zich aangesloten bij een gezamenlijk thematisch engagementtraject, GREEN (Global Real Estate Engagement Network) genaamd. Dit samenwerkingsverband richt zich specifiek op klimaatengagement met beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. Omdat de vastgoedsector verantwoordelijk is voor 30 tot 40% van het energieverbruik en de CO₂-uitstoot, valt er middels deze dialoog nog veel klimaatwinst te boeken. Naast SP TNO, hebben zich ook veel andere (internationale) institutionele beleggers aangesloten bij het GREEN-netwerk. Gezamenlijk hebben de 20 leden meer dan € 2 biljoen aan vermogen onder beheer.

Wanneer institutionele beleggers in dialoog gaan, wordt van hen verwacht dat zij rapporteren over hun engagementbeleid door de resultaten van het engagement uiteen te zetten en aan te geven welke beslissingen zijn genomen bij een niet-succesvol engagementtraject. In juli 2022 heeft het pensioenfonds op zijn website de resultaten van de 1^e engagementperiode gedeeld.

In dit memo berichten wij over de uitkomsten van de 2^e voortgangsrapportage.

Stewardship

Institutionele beleggers bezitten aandelen in beursvennootschappen. Van hen, waaronder pensioenfondsen, wordt verwacht dat zij zich opstellen als een 'betrokken en verantwoord' aandeelhouder, op een dusdanige manier dat dit bijdraagt aan de langetermijnwaardecreatie door (Nederlandse) beursvennootschappen. Dit heet 'stewardshipbeleid'. Die betrokkenheid omvat o.a. het voeren van een betekenisvolle dialoog met beursvennootschappen. Om de dialoog te bevorderen, wordt van pensioenfondsen verwacht dat zij, waar passend en naar eigen goeddunken, samenwerken met andere aandeelhouders en communiceren met andere belanghebbenden van de vennootschap. GREEN voldoet aan die verwachting.

Thema's

De dialoog van GREEN richt zich op de volgende vier engagementthema's;

- Governance: de vastgoedfondsen moeten tussentijdse doelstellingen hebben om de energie-intensiteit en de broeikasgasemissies te verminderen, verenigbaar met de doelstelling van het Parijs-akkoord.
- Implementatie: implementatieplannen voor zowel klimaattransitie als fysieke klimaatimpact.
- Certificeringen: GREEN moedigt 100% bouwcertificering aan om de transparantie in duurzaamheidsprestaties van het vastgoed te vergroten.
- Climate risk disclosure: Dit thema richt zich op het verzamelen en openbaar maken van gegevens op vastgoedniveau, waarbij specifiek wordt gefocust op gegevens over energieverbruik en broeikasgasemissies, samen met locatiespecifieke gegevens.

Deze vier thema's zijn vervolgens weer opgedeeld in 52 subindicatoren.

Targetlist SP TNO

GREEN zoekt, namens SP TNO, de dialoog met alle beursgenoteerde vastgoedfondsen waarin het pensioenfonds belegt. Dit zijn er zeven in aantal en vallen allemaal in het zogenaamde 'large cap listed'-segment.

Engagementresultaten TNO

Wat zijn de resultaten die GREEN afgelopen jaar heeft weten te behalen namens SP TNO?

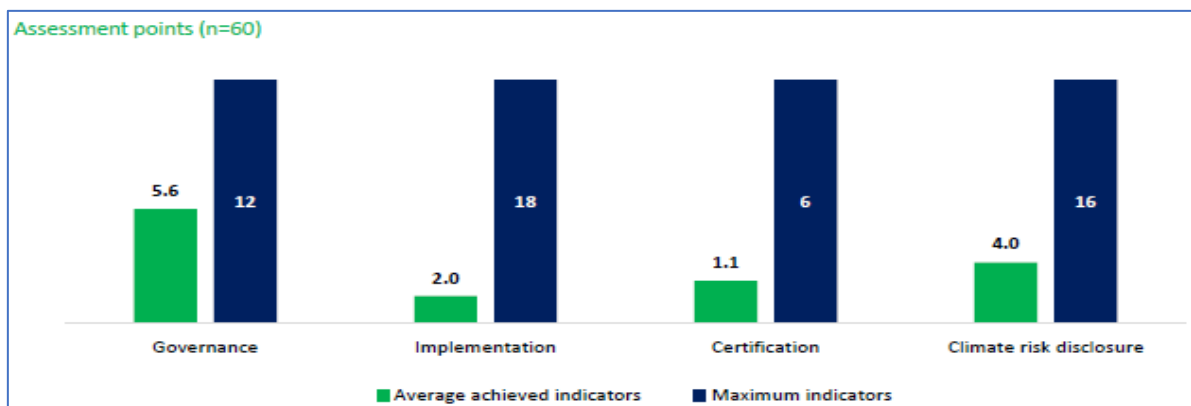
Monitoringdashboard

GREEN heeft in 2022 de beoordelingssystematiek gewijzigd. In een monitoringdashboard worden nu alle vastgoedbedrijven op basis van publiek beschikbare informatie beoordeeld op nakoming van de subindicatoren. De scoringsmethodiek is binair; bij compliance wordt een 1 toegekend, in alle andere gevallen volgt een 0-score. De maximale score die behaald kan worden is gelijk aan het aantal subindicatoren per thema. Zo is bij het onderdeel ‘Governance’ de maximaal haalbare score 12 punten.

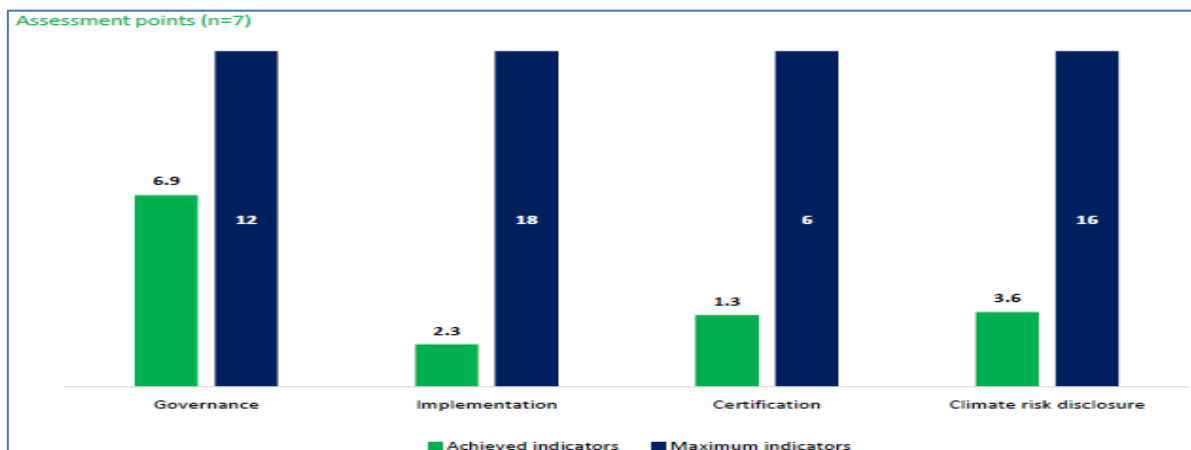
In onderstaande staafdiagram staan scores die door GREEN zijn toegekend aan alle 7 beursgenoteerde vastgoedbedrijven waarin SP TNO participeert versus het universum van de 60 beursgenoteerde vastgoedbedrijven.

Staafdiagram I: beoordelingsscores universum versus SP TNO

Universum



SP TNO



Op basis van de scores dan kunnen we stellen dat de beursgenoteerde vastgoedinvesteringen van het pensioenfonds beter scoren dan het universum. Een uitzondering hierbij is op het vlak van “Climate Risk disclosure”.

Engagementgesprekken

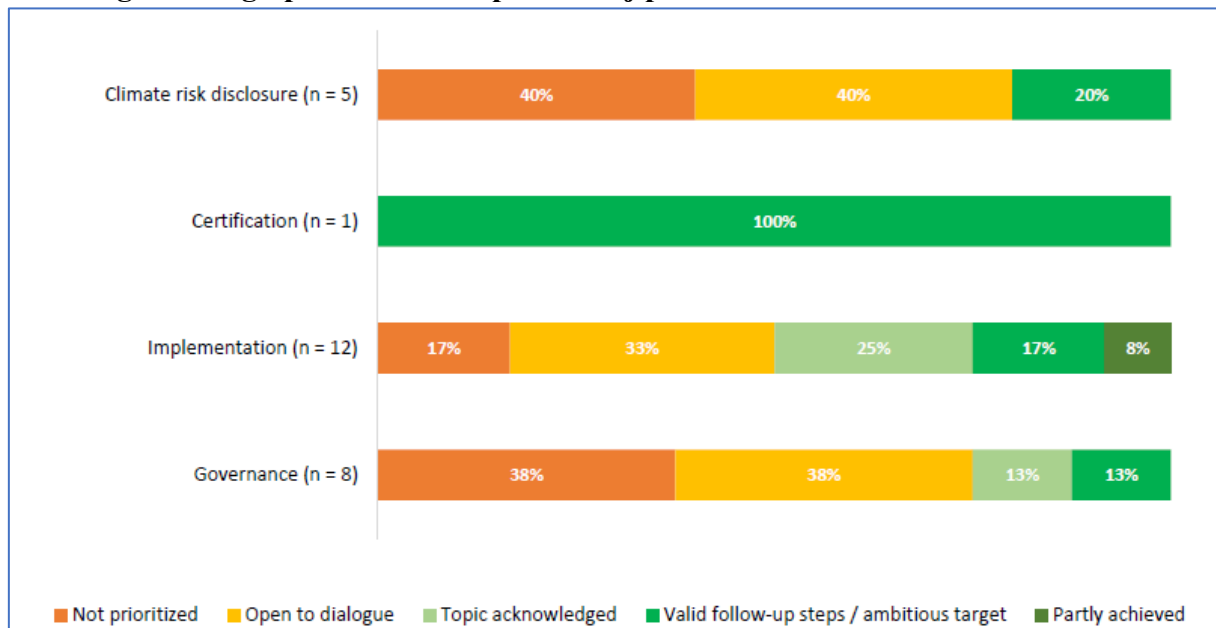
In aanvulling op bovenstaande resultaten, gaat GREEN ook met de vastgoedbedrijven in dialoog. Op basis van die gesprekken worden mijlpalen toegewezen aan elke indicator die

besproken is. Dit onderdeel van engagementactiviteiten is ongewijzigd gebleven ten opzichte van vorig jaar.

Staafdiagram II toont de besproken engagementonderwerpen en mijlpalen die zijn geïdentificeerd tijdens de gesprekken die afgelopen jaar gevoerd zijn met vijf de beursgenoteerde vastgoedbedrijven die behoren tot de groep van zeven vastgoedbedrijven waarin pensioenfonds TNO belegt. Waarom slechts met vijf van hen en niet met het 7-tal dat in het dashboard gescoord is?

Dit heeft te maken met het feit dat in het afgelopen jaar twee managers niet bereikbaar waren, ondanks meerdere pogingen om met hen in gesprek te komen. GREEN gaat nu hun netwerk inschakelen om dit alsnog te bewerkstelligen.

Staafdiagram II: gespreksonderwerpen en mijlpalen



Gespreksonderwerpen

Onderwerpen die het meest frequent (n=12) werden besproken, betrof het thema 'Implementation', zoals het uitvoeren van energie-audits, het formuleren van duurzaamheidsplannen op activaniveau en het nemen van intensieve maatregelen zoals isolatieverbetering en elektrificatie van warmte. Ook het onderdeel 'Governance' is redelijk vaak (n=8) ter sprake gekomen, welke onderwerpen als energie- en koolstofdoelstellingen omvat. De thema's 'Certification' (n=1) en 'Climate risk disclosure' (n=5) zijn minder aan bod gekomen.

Mijlpalen

De mijlpalen 'Valid follow up steps' (donkergroen) en 'Partly achieved' (groen) zijn in totaal zeven keer toegekend. Redenen voorn deze kwalificaties zijn bijvoorbeeld het formuleren van duurzaamheidsplannen op assetniveau, het definiëren van budgetten voor duurzaamheid, het vaststellen van een energiedoelstelling op basis van Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) en het vergroten van de datadekking voor energieverbruik.

De mijlpaal 'niet geprioriteerd' werd één keer gegeven voor het vaststellen van een koolstofdoelstelling, één keer voor het definiëren van een koolstofstrategie, één keer voor het

vaststellen van een scope 3-doel en één keer voor het publiekelijk delen van data met betrekking tot de blootstelling aan fysieke risico's.

Verder kunnen we opmaken dat van alle 19 discussiepunten, één keer is aangegeven dat een manager niet openstaat voor een dialoog of dat zij de topic niet als een prioriteit beschouwt. Dit wordt weergegeven door de oranje balk en komt overeen met 5,2% van de besproken topics. In 73,7% van de gevallen werd engagement geclassificeerd als zijnde 'in progress'. Bij de donkergroene staafjes, tezamen goed voor 21,1%, zijn de vervolgstappen dusdanig dat er door de manager wordt toegewerkt naar de hoogst haalbare milestone van 'achievement en disclosure'.

Vergelijkingsmaatstaf

De nieuwe integrale beoordelingssystematiek van dashboard en mijlpalen biedt GREEN een objectievere methode om niet alleen de voortgang van de gesprekken te volgen, maar ook om de werkelijke prestaties van de fondsen jaar op jaar te kunnen volgen.

Omdat het dashboard pas afgelopen jaar is geïntroduceerd, is het niet mogelijk een goede vergelijking te maken met vorig jaar (2021). Volgend jaar, bij de derde voortgangsrapportage, zal dit wel uitvoerbaar zijn.

Conclusie

GREEN concludeert dat de beursgenoteerde vastgoedbeheerders van pensioenfondsen TNO de noodzaak zien om actie te ondernemen op klimaatgebied en daartoe ook bereid zijn. In 2022 is een nieuwe scoringsmethodiek (dashboard) toegevoegd. Dit schept de mogelijkheid om op een objectieve wijze de engagementvoortgang te meten. Gemiddeld genomen zien we dat de vastgoedbeleggingen van SP TNO op de 4 hoofdthema's beter scoren dan het universum.

Wanneer het pensioenfonds de volgende voortgangsrapportage ontvangt, zullen wij de resultaten wederom met u delen.

Mei 2023