

Voortgangsrapportage GREEN 2023 – listed vastgoedengagement

Inleiding

In september 2021 heeft Stichting Pensioenfonds TNO (SP TNO) zich aangesloten bij GREEN (Global Real Estate Engagement Network). 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 25 leden meer dan €3 biljoen aan vermogen onder beheer.

Stewardshipbeleid

Institutionele beleggers, w.o. pensioenfondsen, bezitten aandelen in vennootschappen. Van hen wordt verwacht dat zij zich opstellen als een ‘betrokken en verantwoord’ aandeelhouder, en wel op een dusdanige manier dat dit bijdraagt aan de langetermijnwaardcreatie door vennootschappen. Dit heet ‘stewardshipbeleid’. Die betrokkenheid omvat o.a. het voeren van een betekenisvolle dialoog met de ondernemingen. Wanneer institutionele beleggers in dialoog gaan, wordt van hen verwacht dat zij rapporteren over hun engagementbeleid.

In dit memo berichten wij over de resultaten die behaald zijn.

Thema's

De dialoog van GREEN-leden richt zich op de volgende vier thema's:

- **Targets/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:** deelnemers van GREEN moedigen 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.

De mate van voortgang op deze thema's wordt beoordeeld aan de hand van sub-indicatoren. In 2023 waren dat er een 50-tal.

Dashboardscores

Het samenwerkingsverband van GREEN heeft van SP TNO de opdracht gekregen om de dialoog aan te gaan met alle 7 beursgenoteerde vastgoedfondsen waarin het pensioenfonds belegt.

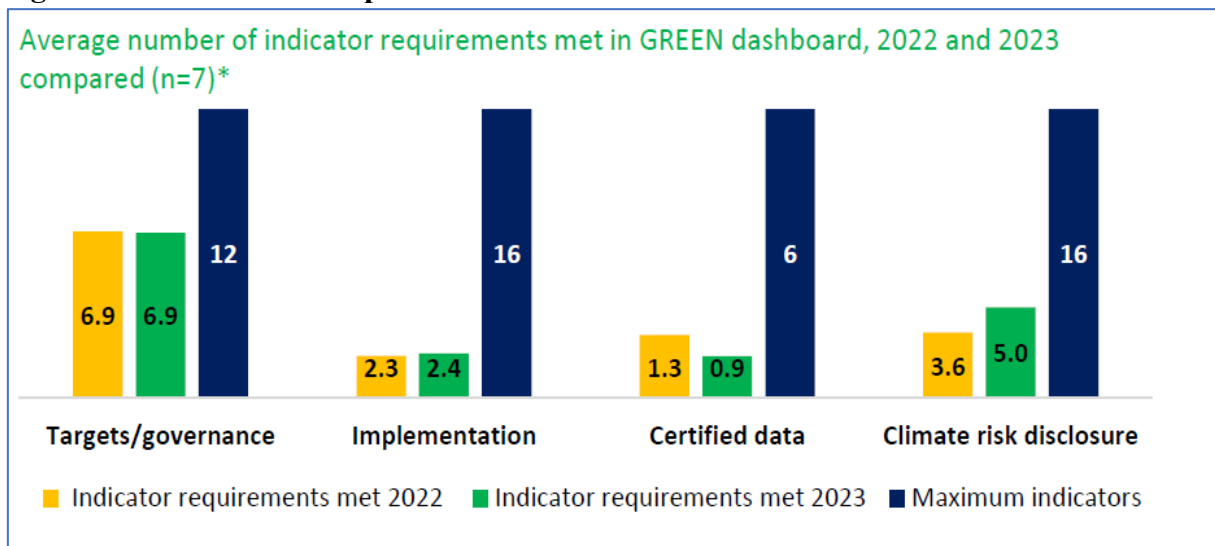
Wat zijn de resultaten die namens SP TNO in 2023 behaald zijn?

In een monitoringdashboard worden de vastgoedbedrijven in eerste instantie op basis van publiek beschikbare informatie beoordeeld op nakoming van de 50 sub-indicatoren. 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

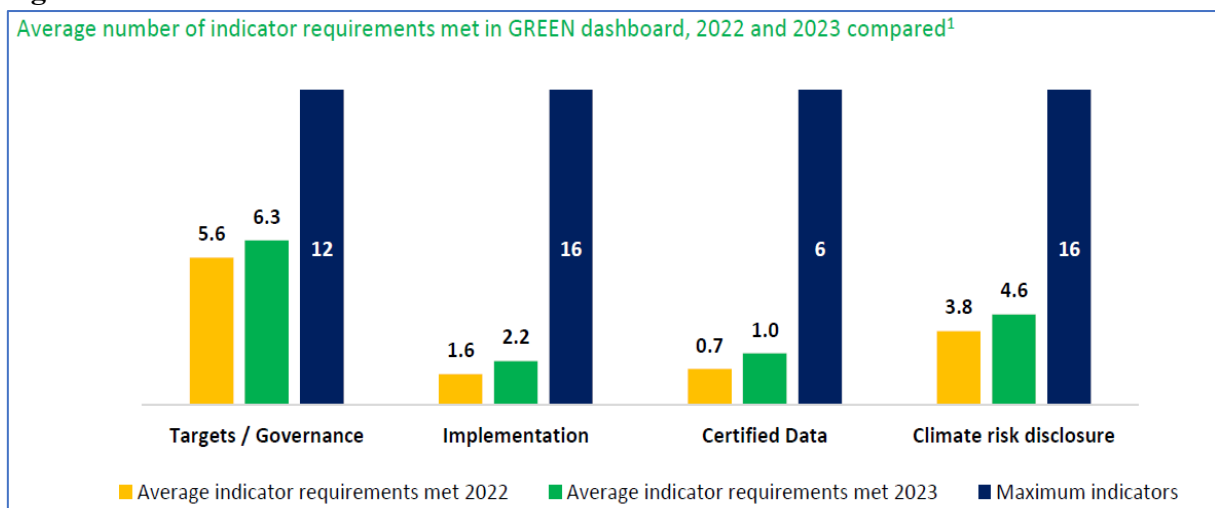
subindicatoren per thema. Zo is bij het onderdeel ‘Governance’ de maximaal haalbare score 12 punten en bij Climate Risk disclosure 16.

In onderstaande figuren staan de scores die in 2022 en 2023 zijn toegekend aan de beursgenoteerde vastgoedbedrijven waarin SP TNO participeert, versus het universum van 120 beursgenoteerde vastgoedbedrijven. De maximaal haalbare scores zijn in onderstaande staafdiagrammen blauwgekleurd.

Figuur 1: dashboardscore pensioenfonds TNO in 2022 en 2023



Figuur 2: dashboardscores universum in 2022 en 2023

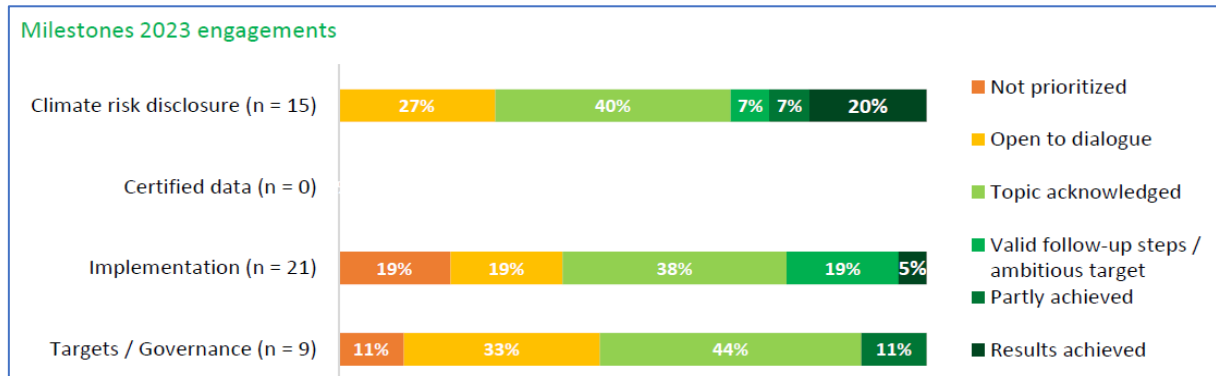


Engagement

Het dashboard is een tool om de engagementonderwerpen met de vastgoedbedrijven te bepalen. Vervolgens worden mijlpalen toegekend aan elke indicator die besproken is.

Figuur III toont per thema, het aantal topics en de geïdentificeerde mijlpalen in de periode 2022 en 2023. De mijlpalen variëren van ‘Not prioritized’(lichtbruin) tot ‘Results achieved’ (donkergroen). In de bijlage ziet u wat de verschillende mijlpalen inhouden.

Figuur III: gespreksonderwerpen en mijlpalen 2022 en 2023



In de periode 2022 en 2023 tezamen zijn 45 topics besproken met de vastgoedbedrijven die in de afgelopen 2 jaar in de beleggingsportefeuille van SP TNO zaten. Beursgenoteerde vastgoedbedrijven die tussentijds verkocht zijn, maken geen onderdeel uit van dit overzicht.

Het meest frequent (n=21) is het thema ‘Implementation’ besproken. Te denken valt dan aan het uitvoeren van energie-audits, het formuleren van duurzaamheidsplannen op gebouwniveau of het doorvoeren van intensieve maatregelen zoals isolatieverbetering en elektrificatie van warmte. Ook het onderdeel ‘Climate Risk Disclosure’ is redelijk vaak (n=15) aan de orde gekomen. Het thema Targets/Governance is minder frequent aan bod gekomen (n=9), en ‘Certified data’ überhaupt niet (n=0). We kunnen hieruit concluderen dat de focus tijdens de ‘een-op-een’-gesprekken meer ligt op zaken als het rapporten over klimaatrisico’s en het inschatten van de benodigde kapitaalsinvesteringen om de vastgoedportefeuille klimaatneutraal te maken.

Verder kunnen we berekenen dat 64% van de mijlpalen de kleur groen heeft gekregen; van lichtgroen tot dondergroen. In 2022 was dit percentage nog 38%. In 2023 staan 4 mijlpalen op ‘Results achieved’. Dit betekent dat voor 4 indicatoren bedrijven volledig voldoen aan de indicatorvereisten. Deze bedrijven hebben vooruitgang geboekt nadat hen tijdens de engagementgesprekken gevraagd is om progressie te maken op specifieke onderwerpen.

Conclusie

Op basis van het GREEN-engagementprogramma kunnen we concluderen dat de beursgenoteerde vastgoedbeheerders van pensioenfonds TNO, gegeven de dashboardscores en behaalde mijlpalen, de noodzaak zien om actie te ondernemen op klimaatgebied en daartoe ook bereid zijn op het moment dat zij daarop worden aangesproken.

Maart 2024

Bijlage: definities mijlpalen

Milestone	Definition
<i>Not open to dialogue</i>	Fund does not regard the topic as being relevant to them
<i>Not prioritized</i>	Fund will not look at it (for now)
<i>Open to dialogue</i>	Fund is willing to discuss possible approaches to address the topic
<i>Topic acknowledged</i>	Fund is currently discussing how to approach / has done some background research to determine their approach
<i>Valid follow-up steps / ambitious target set</i>	Fund is actively taking steps to address the topic currently / has set an ambitious target to address the topic
<i>Partly achieved</i>	Results are achieved but the quality or ambition is not completely in line with our ask / results are achieved but not disclosed yet
<i>Results achieved</i>	Results are achieved and disclosed