

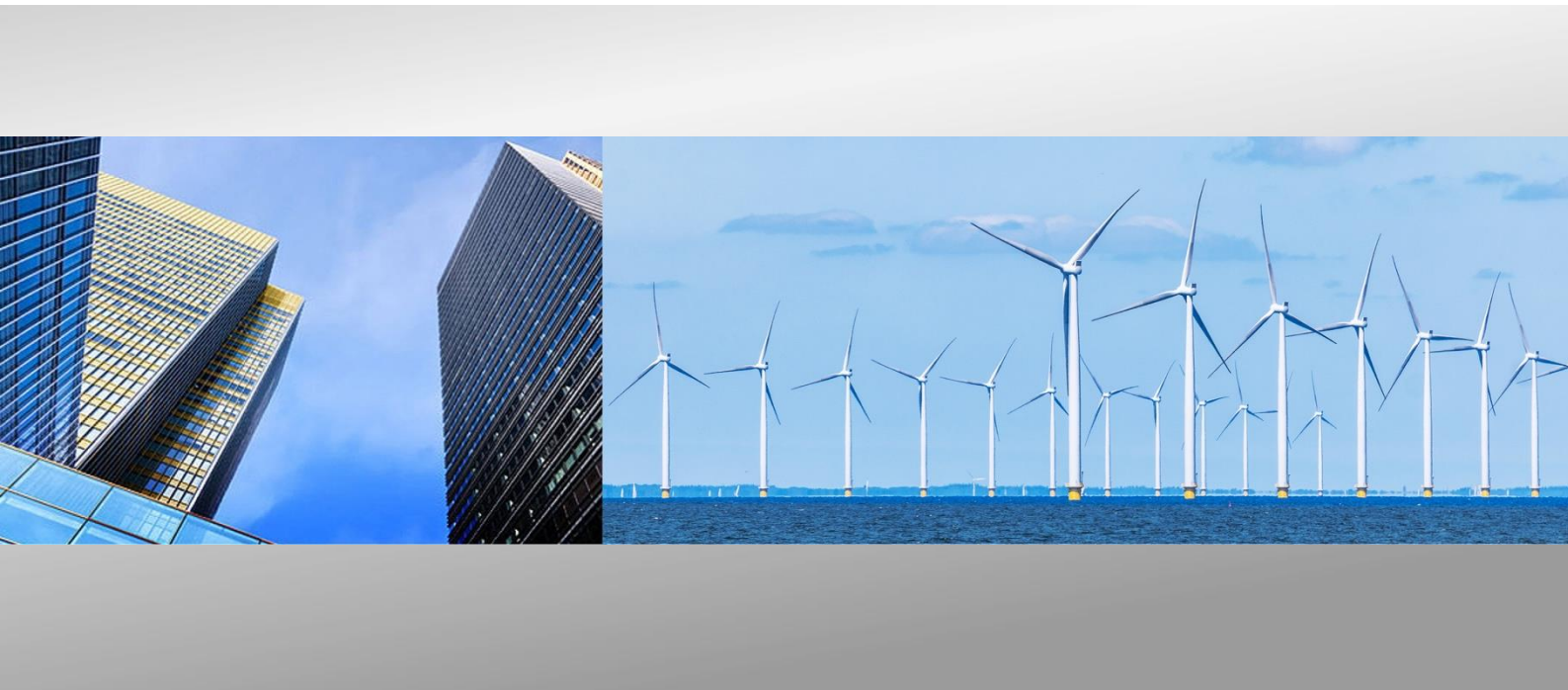
# Duurzaamheidsrapportage 2023

---

Stichting Pensioenfonds Achmea

Almazara | Real Assets Advisory

9-11-2023



<b>1.</b>	<b><u>CONCLUSIE EN LEESWIJZER</u></b> .....	<b>- 3 -</b>
1.1.	OPBOUW VAN HET RAPPORT .....	- 3 -
1.2.	CONCLUSIE .....	- 3 -
<b>2.</b>	<b><u>PORTEFEUILLEOVERZICHT</u></b> .....	<b>- 4 -</b>
2.1.	SCORE MANAGEMENT VS PERFORMANCE.....	- 4 -
2.2.	SCORES E VERSUS S VERSUS G .....	- 4 -
2.3.	PORTEFEUILLETREND .....	- 5 -
2.4.	PORTEFEUILLE ANALYSE .....	- 5 -
2.5.	CERTIFICERING.....	- 7 -
2.6.	IMPACT.....	- 7 -
<b>3.</b>	<b><u>TOELICHTING KLANTDOELSTELLINGEN</u></b> .....	<b>- 9 -</b>
<b>4.</b>	<b><u>KLIMAATRISICO: TRANSITIERISICO (NET ZERO)</u></b> .....	<b>- 11 -</b>
4.1.	UITLEG NET-ZERO-DOELSTELLINGEN .....	- 11 -
4.2.	OVERZICHT NET-ZERO-DOELSTELLINGEN FONDSEN .....	- 12 -
4.3.	CRREM (CARBON RISK REAL ESTATE MONITOR): ‘STRANDING RISK’ .....	- 12 -
<b>5.</b>	<b><u>KLIMAATRISICO: FYSIEK KLIMAATRISICO – OVERZICHT BELEID PER FONDS</u></b> .....	<b>- 13 -</b>
5.1.	UITLEG .....	- 13 -
5.2.	COMMENTAAR .....	- 13 -
<b>6.</b>	<b><u>SOCIAAL</u></b> .....	<b>- 14 -</b>
6.1.	TOELICHTING.....	- 14 -
6.2.	COMMENTAAR .....	- 14 -
	<b><u>APPENDIX 1 - LEGENDA</u></b> .....	<b>- 15 -</b>
	<b><u>APPENDIX 2 - UITLEG GRESB EN GRESB RESULTATEN</u></b> .....	<b>- 17 -</b>

## 1. Conclusie en leeswijzer

### 1.1. Opbouw van het rapport

- Dit rapport bevat een samenvatting en analyses van de ESG-prestaties van de vastgoedportefeuille van het pensioenfonds. Een en ander is gebaseerd op de jaarlijkse GRESB-rapportage<sup>1</sup> van de vastgoedfondsen waarin het pensioenfonds heeft geïnvesteerd. Om rede van vertrouwelijkheid zijn opmerkingen over individuele fondsen niet opgenomen.
- Het rapport start met een geconsolideerde score en toelichting over de gehele vastgoedportefeuille. In hoofdstuk 2 worden de geconsolideerde ESG-resultaten van de gehele vastgoedportefeuille vergeleken met de score van een zelf-geconstrueerde GRESB-benchmark (bm), die is samengesteld uit alle niet-beursgenoteerde fondsen in GRESB met een 'core' risico profiel in de regio's waarin het pensioenfonds heeft belegd. Hoofdstuk 3 gaat in op de mate waarin klantdoelstellingen zijn gerealiseerd. Hoofdstuk 4, 5 en 6 zijn gewijd aan Transitie-klimaatrisico, Fysiek klimaatrisico en de S-scores (Sociale aspecten) van de fondsen in portefeuille.

### 1.2. Conclusie

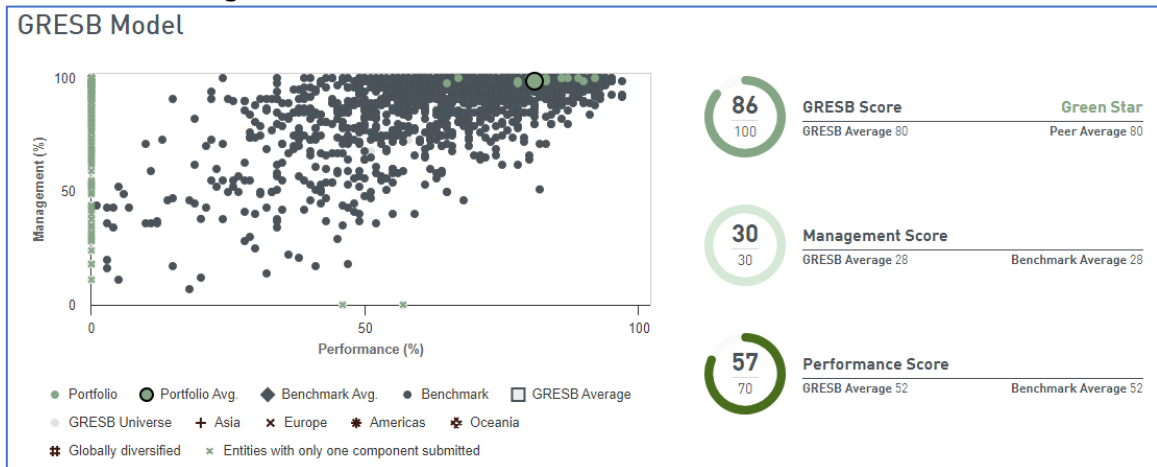
- Portefeuillescore:
  - De portefeuille heeft een score behaald van 86 punten, twee punten meer dan vorig jaar. Ten opzichte van het benchmark-gemiddelde (79) en het GRESB-gemiddelde (80) heeft de portefeuille het beter gedaan.
  - Het maximale aantal punten is behaald op het onderdeel Management (30 punten). Stichting Pensioenfonds Achmea scoort inmiddels vier jaar op rij 30 punten (afgerond). Op het onderdeel Performance is 57 punten behaald, twee punten meer dan vorig jaar (Zie 2.1).
  - Wederom is het maximale aantal punten behaald op de onderdelen Sociaal (18) en Governance (20). Op het onderdeel Milieu zijn 49 van de 62 punten behaald (Zie 2.2).
- Inzake impact (zie ook 2.6):
  - Het *like-for-like* energieverbruik is met 0,54% toegenomen.
  - De *like-for-like* CO<sub>2</sub>-uitstoot is 5,61% afgenomen
  - Het *like-for-like* waterverbruik is met 2,82% afgenomen.
- Inzake klantdoelstellingen (zie ook 3):
  - 5 van de 8 jaarlijkse (sub)doelstellingen zijn behaald of liggen op schema.
  - Het *like-for-like* energieverbruik is over de afgelopen drie jaar afgenomen. Indien de jaarlijkse reductiecijfers worden door vermenigvuldigd, dan bedraagt de reductie over deze drie jaar 15,1%. De portefeuille is goed op weg om 25% reductie in 2030 te behalen ten opzichte van 2020.
  - Het *like-for-like* waterverbruik is over 2021, 2022, 2023 afgenomen met respectievelijk 14,55%, 6,93% en 2,82%. Indien deze reductiecijfers worden door vermenigvuldigd, dan bedraagt de reductie over deze drie jaar 22,7%. De portefeuille is goed op weg om 25% reductie in 2030 te behalen ten opzichte van 2020.
  - Afgelopen jaar is 22% van het afval gerecycled en in totaal is 36% van het afval gescheiden ingezameld. Het doel is dat in 2030 60% van het afval wordt gerecycled.
  - Verschillende fondsen in Noord-Amerika en Azië-Pacific hebben nog geen Net-Zero commitment in lijn met het Parijs-akkoord.

---

<sup>1</sup> Voor een uitleg van de jaarlijkse GRESB-benchmarkrapportage: zie Appendix 5.

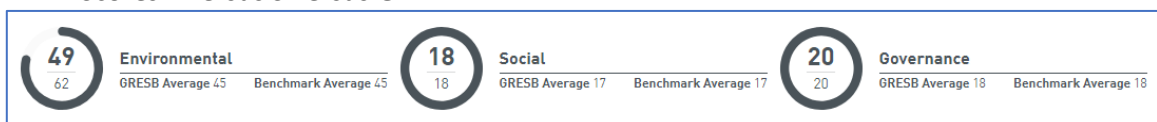
## 2. Portefeuilleoverzicht

### 2.1. Score Management vs Performance



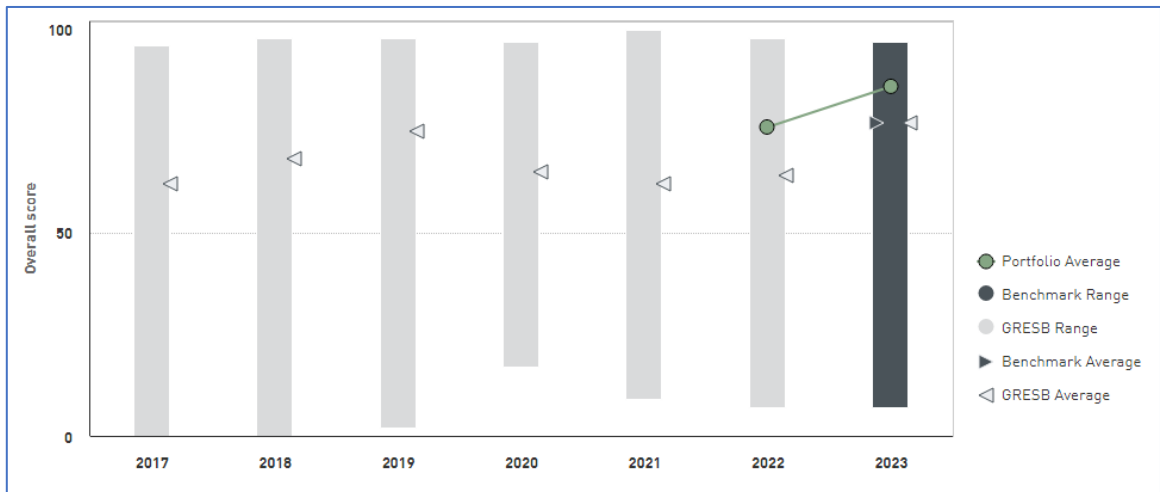
- De portefeuille heeft een score behaald van 86 punten, twee punten meer dan vorig jaar.
- Ten opzichte van het benchmark-gemiddelde (79) en het GRESB-gemiddelde (80) heeft de portefeuille het beter gedaan. De portefeuille behaalt hiermee 4 sterren (één ster minder dan vorig jaar).
- Hierboven zijn de scores van de individuele fondsen weergegeven (groene bollen). Alle fondsen scoren hoog op de Management component. Stichting Pensioenfonds Achmea heeft het maximale aantal punten behaald op het onderdeel Management (afgerond 30 punten).
- Op het onderdeel Performance is 57 punten behaald, twee punten meer dan vorig jaar.

### 2.2. Scores E versus S versus G



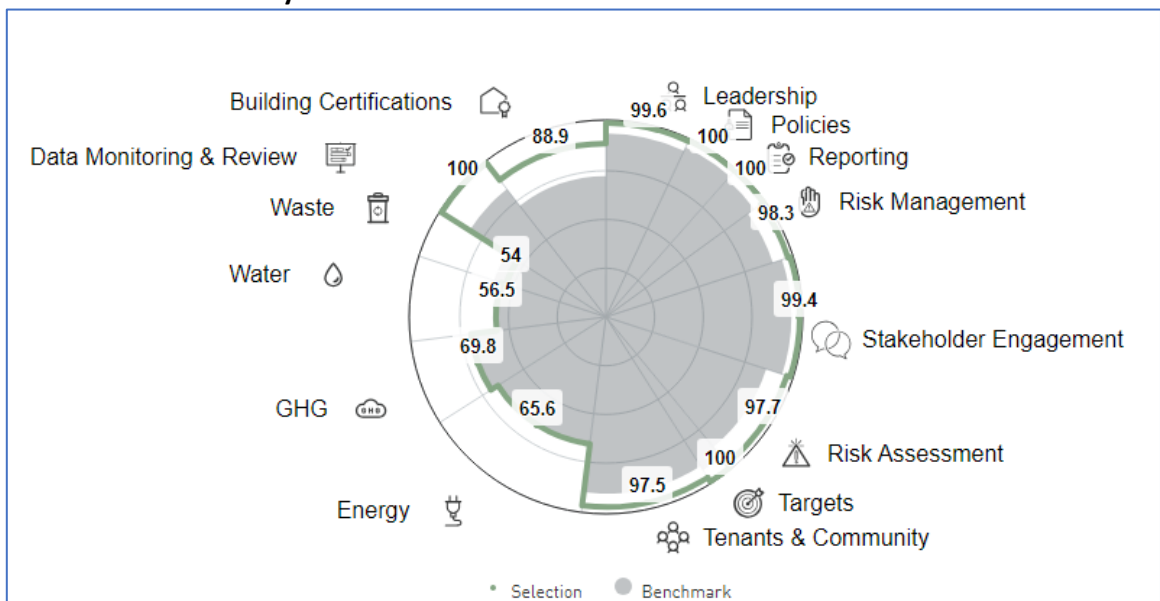
- Wederom is het maximale aantal punten behaald op de onderdelen Sociaal (18) en Governance (20). Op het onderdeel Milieu zijn 49 van de 62 punten behaald.

### 2.3. Portefeuilletrend



- De grafiek hierboven geeft de ontwikkeling van de GRESB-score weer van de huidige portefeuille samenstelling. Vanwege de toevoeging van een aantal nieuwe fondsen aan de portefeuille gaat deze maar terug tot 2022.
- Op basis van de huidige portefeuille samenstelling is de score verbeterd van 76 naar 86 punten. De score van 76 punten ligt lager dan de score van Stichting Pensioenfonds Achmea in 2022 (84 punten). Het verschil wordt veroorzaakt doordat fondsen die vorig jaar laag scoorden, dit jaar een hoger aandeel van de portefeuille vormen.

### 2.4. Portefeuille analyse



- In bovenstaande grafiek is weergegeven hoe de portefeuille (groene lijn) heeft gescoord ten opzichte van de benchmark (grijs gebied).
- Voor ieder van de 5 Management-componenten en 9 Performance-componenten is zichtbaar gemaakt welk percentage van de maximale score is behaald.
- De Management-componenten wordt hieronder toegelicht gevolgd door de Performance-componenten.

Management component	Aantal punten te behalen	Weging in component	Weging in GRESB score	Score portefeuille	Score Benchmark
Leadership	7	23%	7,0%	<b>6,97</b>	6,58
Policies	4,5	15%	4,5%	<b>4,50</b>	4,32
Reporting	3,5	12%	3,5%	<b>3,50</b>	3,19
Risk Management	5	17%	5,0%	<b>4,92</b>	4,44
Stakeholder Engagement	10	33%	10%	<b>9,94</b>	9,52

- Hoewel Stichting Pensioenfonds Achmea afgerond 30 punten (van de 30) heeft behaald in de Management component, is op drie van de vijf onderdelen niet het volledig aantal punten behaald.
  - Op Leadership is 6,97 van de 7 punten behaald. In de portefeuille bevindt zich één fonds dat hier niet de volledige score behaald heeft.
  - Op Risk Management is 4,92 van de 5 punten behaald. Vijf fondsen scoren lager en hebben 4,75 punten behaald.
  - Op Stakeholder engagement is 9,94 van de 10 punten behaald. Twee fondsen scoren hier niet het volledig aantal punten.
- Ten opzichte van vorig jaar scoort de portefeuille op alle onderdelen hoger of gelijk. Daarnaast scoort de portefeuille op alle onderdelen hoger dan de benchmark.

Performance component	Aantal punten te behalen	Weging in component	Weging in GRESB score	Score portefeuille	Score Benchmark
Risk Assessment	9	13%	9,0%	<b>8,79</b>	7,69
Targets	2	3%	2,0%	<b>2,00</b>	1,84
Tenants & Community	11	16%	11,0%	<b>10,73</b>	9,91
Energy	14	20%	14,0%	<b>9,19</b>	8,70
GHG	7	10%	7,0%	<b>4,88</b>	4,81
Water	7	10%	7,0%	<b>3,96</b>	3,84
Waste	4	6%	4,0%	<b>2,16</b>	2,29
Data Monitoring & Review	5,5	8%	5,5%	<b>5,50</b>	4,41
Building Certifications	10,5	15%	10,5%	<b>9,33</b>	7,66

- Stichting Pensioenfonds Achmea heeft 57 punten (van de 70) behaald in de performance component. Op twee van de negen onderdelen is het volledig aantal punten behaald.
  - Op Risk Assessment scoort de portefeuille beter dan de benchmark. Vijf fondsen hebben het volledig aantal punten behaald. De scores kunnen voornamelijk verbeteren door hogere coverage van de 'Technical building assessment' (energie, water en afval).
  - Op Tenants & Community scoort de portefeuille beter dan de benchmark. Zes fondsen hebben het volledig aantal punten behaald.
  - Op Energy, GHG, Water scoort het fonds boven de benchmark. Geen van de fondsen heeft het maximale aantal punten behaald. De scores hangen af van het inzicht in het verbruik, verbruiksintensiteit en de like-for-like afname.
  - De portefeuille scoort lager dan de benchmark op het onderdeel waste.

## 2.5. Certificering

Certificering	Percentage 2023
Energielabel	70,8%
Duurzaamheidscertificaat nieuwbouw	19,6%
Duurzaamheidscertificaat operationele portefeuille	51,7%

- Het aandeel energielabels in de portefeuille is de afgelopen vier jaar afgenomen van 89,3% tot 70,8%. Afgelopen jaar bedroeg de daling 2,8%. De daling wordt enerzijds veroorzaakt door een hogere allocatie naar fondsen met een lage coverage en anderzijds door scherpere voorwaarden door GRESB.
- Het aandeel operationele duurzaamheidscertificaten is toegenomen van 37,4% in 2019 tot 51,7% dit jaar. De operationele duurzaamheidscertificaten beoordelen of de panden ook duurzaam gebruikt worden. Deze certificaten geven inzicht in hoe het verbruik van bestaande panden kan worden beperkt.

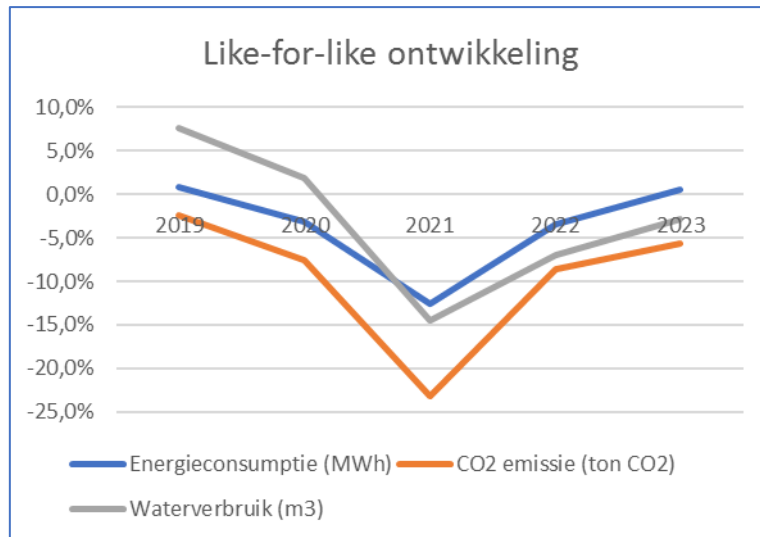
## 2.6. Impact

Duurzaamheidsaspect	Footprint	Aandeel gemeten	LFL change	LFL Gemeten
Energieconsumptie (MWh)	33.620	75%	0,54%	51%
CO2 emissie (tonnes CO2)	8.775	76%	-5,61%	52%
Waterverbruik (m3)	192.714	71%	-2,82%	49%
Afvalverbruik (tonnes)	2.984	46%		

- Het energieverbruik is gestegen met 0,54% (51% van de portefeuille gemeten). De stijging ligt hoger dan de stijging van 0,44% voor de GRESB benchmark. De toename volgt na drie jaar van sterke daling van het energieverbruik.
- De CO2-uitstoot is sterker gedaald dan de benchmark. De daling betreft 5,61% tegenover 0,37% voor de benchmark. De like-for-like CO2-uitstoot daalt inmiddels 5 jaar op rij.
- Het waterverbruik is gedaald met 2,82% tegenover een toename van 0,87% voor de benchmark.
- Het gehele GRESB-2023-universum behaalde de volgende LFL-impact-resultaten

onderdeel	LFL-change wereld	LFL-change Europa	LFL-change NL
energieverbruik	+/- 0,44%	-/- 2,80%	-/- 5,50%
GHG (ton CO2)	-/- 0,37%	-/- 3,76%	-/- 12,40%
water (m3)	+/- 0,87%	+/- 0,30%	

- Hieronder is de like-for-like uitstoot/verbruik van de portefeuille weergegeven. Na een sterke daling in 2021 en 2022 is de reductie in 2023 beperkt.





### 3. Toelichting klantdoelstellingen

#	ambities	SVP doelstellingen	Resultaat 2022
1.	In 2050 moet de portefeuille nettoCO2-neutraal zijn	In 2025 hebben alle fondsen een Net-Zerocommitment (scope 1, 2 en 3) met het streven om opwarming van de aarde te beperken tot 1,5°C	Vooralsnog hebben 9 fondsen een Net-Zero-beleid in lijn met het 'Parijs'-akkoord.
2.	In 2050 moet de portefeuille netto CO2-neutraal zijn	In 2030 50% reductie van de CO2-uitstoot (scope 1 en 2) t.o.v. 2020, 7% reductie per jaar	De like-for-like uitstoot reductie over het afgelopen jaar bedraagt 5,6%.
3.	Alle Nederlandse woningen in de portefeuille aardgasvrij in 2030	35% van de Nederlandse woningen in portefeuille aardgasvrij in 2023	Op dit moment is 38% van de Nederlandse woningportefeuille gasloos.
4.	De gehele portefeuille is GRESB Green Star in 2028	In 2021 85% van de portefeuille GRESB Green Star	Alle fondsen zijn Green Star
5.	In 2050 65% reductie energieverbruik t.o.v. 0-meting	In 2030 25% reductie energieverbruik t.o.v. 0-meting, 2% reductie per jaar.	Het like-for-like energieverbruik steeg met 0,54%, ten opzichte van 0,44% voor de benchmark.
6.	In 2050 65% reductie waterverbruik t.o.v. 0-meting	In 2030 25% reductie waterverbruik t.o.v. 0-meting, 2% reductie per jaar	Reductie van 2,82%, tegenover een stijging van 0,87% voor de benchmark.
7.	In 2050 100% afval gerecycled(absoluut)	In 2030 60% afval gerecycled (absoluut)	22% van het afval is in 2022 gerecycled .
8.	In 2050 moeten alle panden in de portefeuille enige vorm van duurzaamheidscertificering hebben	In 2030 moet 65% van de panden een duurzaamheidscertificering hebben	51,7% van de portefeuille heeft een operationele duurzaamheidscertificaat

- Slechts een deel van de portefeuille (9 fondsen) heeft een net-zero-beleid dat voldoet aan de 'Parijs'-normen. In Europa hebben alle fondsen een net-zero-beleid dat voldoet aan de 'Parijs'-normen. In Noord-Amerika en in APAC hebben niet alle fondsen een dergelijk beleid.

- Over de afgelopen jaren heeft de portefeuille een sterke like-for-like CO2-reductie gerealiseerd. Afgelopen jaar lag de reductie lager dan 7% (namelijk 5,6%), maar gemiddeld ligt de jaarlijkse reductie met 11% ruim boven het doel van 7%.
- Momenteel is 38% van de Nederlandse woningportefeuille gasloos. Dit aandeel ligt boven het doel in 2023 (35%). In 2030 dient de gehele Nederlandse woningportefeuille gasloos te zijn. Hiervoor zijn de fondsen in sommige gevallen afhankelijk van de uitrol van warmtenetten (e.g. stadsverwarming) door de gemeenten.
- Het like-for-like energieverbruik is over de afgelopen drie jaar afgenomen. Indien de jaarlijkse reductiecijfers worden doorvermenigvuldigd, dan bedraagt de reductie over deze drie jaar 15,1%. De portefeuille is goed op weg om een reductie van 25% te realiseren in 2030 ten opzichte van 2020. Mede als gevolg van thuiswerken was met name bij kantoren een sterke reductie van het energieverbruik gemeten. Afgelopen jaar steeg het verbruik door terugkeer van werknemers naar kantoor. Afgelopen jaar is het like-for-like energieverbruik toegenomen met 0,5%, waarmee de 2% reductie doelstelling niet is behaald.
- Het like-for-like waterverbruik is over 2021, 2022, 2023 afgenomen met respectievelijk 14,55%, 6,93% en 2,82%. Indien deze reductiecijfers wordt doorvermenigvuldigd, dan bedraagt de reductie over deze drie jaar 22,7%. De portefeuille is goed op weg om een reductie van 40% te realiseren ten opzichte van 2020. Daarnaast is de reductiedoelstelling van 2% behaald.
- Afgelopen jaar is 22% van het afval gerecycled en in totaal is 36% van het afval gescheiden ingezameld.
- Inmiddels heeft 57% van de portefeuille een operationeel duurzaamheidscertificaat. Naar verwachting stijgt dit percentage tot boven de 65% in de komende jaren. Wij verwachten dat de tussentijdse doelstelling van 65% in 2030 wordt behaald.

## 4. Klimatrisico: Transitierisico (Net Zero)

### 4.1. Uitleg net-zero-doelstellingen

*Transitierisico is het risico dat voortkomt uit de transitie naar een duurzame economie. Volgens het Klimaatakkoord van Parijs moeten alle fondsen Net Zero zijn in 2050. Voor vastgoed betekent Net Zero dat de uitstoot van CO<sub>2</sub> voor een gebouw nul of negatief is. Dit omvat de gehele levenscyclus van een gebouw, inclusief constructie, exploitatie, renovatie en sloop en gaat over alle CO<sub>2</sub>-uitstoot die verband houdt met het energieverbruik van het hele gebouw tijdens de operationele fase (operational carbon) en CO<sub>2</sub>-uitstoot van het productieproces en de bouwmaterialen (embodied carbon). Het risico dat fondsen en gebouwen lopen als zij niet op een 'net-zero-traject' zitten wordt het stranding risk genoemd: stranded panden (letterlijk: gestrande gebouwen) zijn panden die het risico van versnelde economische afschrijving lopen omdat zij niet (zullen) voldoen aan (toekomstige) regelgeving op het gebied van energie-efficiëntie en broeikasuitstoot, huurdersvereisten of andere milieu- en klimaatmaatstaven. Net Zero kan verdeeld worden in 3 'scopes':*

- *Scope 1 emissies zijn direct afkomstig van de verhuurder, bijvoorbeeld gasverwarming van het kantoor van de verhuurder.*
- *Emissies die ontstaan vanuit de door de verhuurder ingekochte energie zijn scope 2 emissies.*
- *Scope 3 emissies komen vanuit de waardeketen van een pand, zoals emissies van de leveranciers of emissies van huurders. Scope 3 vormt dan ook het grootste deel van de uitstoot.*

*In het overzicht in 5.2 is vastgelegd welke fondsen doelstellingen hebben die overeenkomen met het Parijs-akkoord. In het overzicht in 5.3 is een overzicht per fonds opgenomen van het stranding risk dat ieder van de fondsen loopt volgens de zogeheten CRREEM-monitor. CRREEM gebruikt broeikasuitstoot en energie-intensiteit per m<sup>2</sup> om te bepalen hoe en in welke mate specifieke gebouwen efficiënter moeten worden om in lijn te zijn met net-zero-transitiescenario's ('pathways'). Elke pathway loopt tot 2050 en laat in een grafiek zien hoe de verwachte CO<sub>2</sub>- en energie-intensiteit van ene gebouw (uitgedrukt in kWh per m<sup>2</sup> en CO<sub>2</sub> per m<sup>2</sup>) er uit ziet. Zo kan in één oogopslag beoordeeld worden wat het stranding risk van een pand of portefeuille is.*

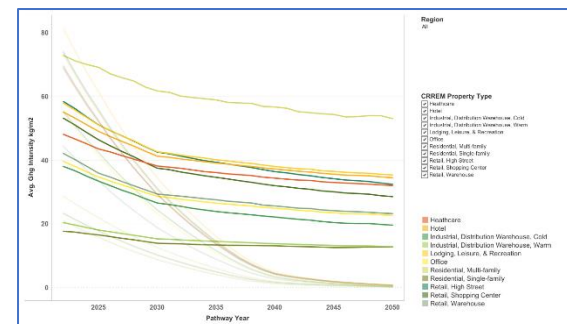
*In bijlage 2 is een uitgebreide tabel opgenomen met een overzicht per fonds van de wijze waarop transitierisico wordt bepaald en geïdentificeerd.*

#### 4.2. Overzicht net-zero-doelstellingen fondsen

- Slechts een deel van de portefeuille (9 fondsen) heeft een net-zero-beleid dat voldoet aan de 'Parijs'-normen. In Europa hebben alle fondsen een net-zero-beleid dat voldoet aan de 'Parijs'-normen. In Noord-Amerika en in APAC hebben niet alle fondsen een dergelijk beleid.
- Ter vergelijking: 72% van de GRESB-participanten (wereldwijd) heeft een net-zero beleid, maar slechts 56% heeft zich daaraan formeel gecommitteerd, en 50% heeft dat vertaald in concrete, tussentijdse doelstellingen.

#### 4.3. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor): 'stranding risk'

- Veel fondsen (voor het percentage van de portefeuille die meegenomen is in de analyse) hebben een stranding jaar dat binnen nu en 5 jaar ligt. Er is weinig verschil tussen het stranding jaar van de CO2-uitstoot en het energieverbruik.
- Uit de CRREM-pathway-grafiek hiernaast uit de GRESB-2023-resultaten blijkt overigens dat per saldo ook het GRESB-universum (nog) niet op koers is om een net-zero-situatie in 2050 te behalen.





## 5. Klimaatrisico: Fysiek klimaatrisico – overzicht beleid per fonds

### 5.1. Uitleg

- Fysiek klimaatrisico is het risico dat gebouwen lopen als gevolg van klimaatverandering, zoals extreme weersomstandigheden,, hitte, droogte, overstromingen.

### 5.2. Commentaar

- Belangrijk is dat alle fondsen het fysieke klimaatrisico van de portefeuille in kaart hebben gebracht om passende acties te ondernemen om het fysieke klimaatrisico van de portefeuille te minimaliseren.

## **6. Sociaal**

### **6.1. Toelichting**

*De focus van veel partijen ligt binnen duurzaamheid vooral op het milieu. Maar de 'S' van ESG wordt steeds belangrijker. Dit is alleen moeilijker meetbaar dan de 'E' en dit maakt rapporteren over dit onderwerp een stuk lastiger. Om hier wel vast aandacht aan te geven hebben wij in de tabel hieronder opgenomen welke onderwerpen de fondsen meenemen in hun beleid omtrent de 'S'.*

### **6.2. Commentaar**

Er zijn vier onderwerpen die het minst voorkomen in het beleid van de fondsen, namelijk *'health and safety: supply chain', 'community development', 'controversies linked to social enterprise partnering' en 'freedom of association'.*

## APPENDIX 1 - Legenda

BREEAM certificaat	The Building Research Establishment's Environmental Assessment Method. BREEAM is een beoordelingsmethode om de duurzaamheidsprestaties van gebouwen te bepalen.
<i>Embodied Carbon</i>	Alle CO <sub>2</sub> -uitstoot die verband houdt met het constructieproces en de bouwmaterialen. De meeste van deze CO <sub>2</sub> -uitstoot is afkomstig van de productie en transport van beton en metaal.
Energie-index	De Energie-Index (EI) is een instrument waarmee de energieprestatie van een woning berekend kan worden. Op basis van de EI kan een energielabel worden bepaald.
EPC rating	De Energie Prestatie Coëfficiënt is een maat die de energiezuinigheid van nieuw te bouwen woningen uitdrukt in een getal.
Fysiek klimaatrisico	Het risico op schade aan gebouwen als gevolg van klimaatverandering (overstroming, storm, regen wind, e.d.).
GPR certificaat	Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) is een digitaal (Nederlands) instrument om de duurzaamheid van gebouwen te meten. Een gebouw krijgt op 5 thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een cijfer tussen 1 en 10 wat leidt tot een uiteindelijke score en certificaat.
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark; duurzaamheidsbenchmark met jaarlijkse objectieve beoordeling van duurzaamheidsprestaties
GRESB sterren	Voor het toekennen van het aantal sterren worden alle GRESB scores van de participanten tegen elkaar afgezet. De 20% best presterende entiteiten krijgen 5 sterren.
GRESB Green Star	Bij een score van de helft van de punten voor zowel de Management Component als de Performance Component mag een fonds zich Green Star noemen.
GRESB <i>Peer group</i>	Bij een deelname van minimaal 5 vergelijkbare fondsen qua regio en sector wordt een <i>peer group</i> gevormd. De ranking is gebaseerd op de totaalscore.
GRESB Score	Er wordt een score van 1 tot 100 behaald door middel van een vragenlijst. Er zijn twee invalshoeken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Invalshoek 1: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Management Component (30 punten te behalen)</li> <li>○ Performance Component (70 punten te behalen).</li> </ul> </li> <li>• Invalshoek 2: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ E: Environmental (62 punten te behalen)</li> <li>○ S: Social (18 punten te behalen)</li> <li>○ G: Governance (20 punten te behalen)</li> </ul> </li> </ul> De scores van de componenten worden bij elkaar opgeteld en geven de totaalscore van het fonds, die maximaal 100 kan zijn.
IREM certificaat	IREM is een Amerikaans bedrijf dat internationaal geaccepteerde certificaten voor <i>Property Management</i> afgeeft, onder andere duurzaamheidscertificaten voor gebouwen.

LEED certificaat	<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i> (LEED) is een internationaal geaccepteerd certificeringssysteem voor ‘groene’ gebouwen. Hierbij wordt gekeken naar verschillende categorieën waar punten worden gegeven, onder andere voor energie- en waterverbruik, afval en het gebruik van duurzame materialen.
Net Zero	De emissie als gevolg van alle activiteiten die verband houden met de ontwikkeling, het eigendom en het onderhoud van een gebouw zijn nul of negatief. Deze definitie omvat de gehele levenscyclus van een gebouw, met inbegrip van de bouw, de exploitatie, renovatie en sloop, en omvat emissies die verband houden met het energieverbruik van het hele gebouw tijdens de operationele fase ( <i>operational carbon</i> ) en emissies tijdens de bouwfase ( <i>embodied carbon</i> ).
<i>Operational Carbon</i>	Alle CO <sub>2</sub> -uitstoot die verband houdt met het energieverbruik van het hele gebouw tijdens de operationele fase
Principles for Responsible Investment (PRI)	De <i>Principles for Responsible Investment</i> (PRI) is een initiatief van de United Nations. Er zijn 6 principes opgesteld die mogelijkheden weergeven om ESG in de investeringspraktijk te integreren.
Scope 1 emissies	Emissies die direct afkomstig zijn van de verhuurder, bijvoorbeeld gasverwarming van het kantoor van de verhuurder.
Scope 2 emissies	Emissies die ontstaan vanuit de door de verhuurder ingekochte energie.
Scope 3 emissies	Emissies afkomstig vanuit de gehele waardeketen van een pand, zoals emissies van de leveranciers of emissies van huurders.
Sustainable Development Goals (SDGs)	De SDGs zijn 17 doelen, opgesteld door de landen die aangesloten zijn bij de Verenigde Naties, om de wereld beter te maken. De doelen lopen tot 2030 en richten zich onder andere op armoede, onderwijs en het klimaat.
Task Force for Climate-Related Financial Disclosure (TCFD)	De TCFD verschaft informatie over klimaat gerelateerde financiële risico’s. Deze informatie kan gebruikt worden door bedrijven.
Transitierisico	Het risico dat voortkomt uit de transitie naar een duurzame economie
WELL certificaat	WELL is een certificeringssysteem specifiek gericht op de gezondheid en het welzijn van gebouwgebruikers.



## APPENDIX 2 - Uitleg GRESB en GRESB resultaten

### Wat is GRESB?

- GRESB is de Global Real Estate Sustainability Benchmark
- Jaarlijkse objectieve beoordeling duurzaamheidsprestaties
- Jaarlijkse objectieve en gevalideerde, brede en representatieve benchmark van ESG-resultaten. In 2023:
  - 2.084 participanten verstrekten data over...
  - ...circa 170.000 panden...
  - ...met een waarde van € 7,2 mrd...
  - ...verspreid over 75 landen...
  - ...en over 15 vastgoedsectoren

### Waarom GRESB?

- Scorekaarten met resultaat per duurzaamheidsaspect
- Inzicht in positie ten opzichte van peers
- Biedt *management tool* voor gerichte acties om ESG-prestaties te verbeteren

### Hoe werkt GRESB?

- De gegevens worden aangeleverd door de eigenaren van vastgoedportefeuilles (veelal institutionele beleggers, en al dan niet beursgenoteerde vastgoedfondsen)
- De eigenaren dienen een jaarlijkse vragenlijst te beantwoorden, en de antwoorden met bewijsmateriaal te staven. In 2023 (wat betrekking heeft op het jaar 2022) waren er 49 vragen verdeeld over 14 onderwerpen die ieder verdeeld zijn in een Management Component (5 onderwerpen) en een Performance Component (9 onderwerpen). Alle vragen hebben een eigen weging.

### Waaruit bestaan de Management en Performance Component?

- De Management Component bestaat uit de volgende onderwerpen:
  - Leadership
  - Policies
  - Reporting
  - Risk Management
  - Stakeholder Engagement
- De Performance Component bestaat uit de volgende onderwerpen:
  - Risk Assessments
  - Targets
  - Tenants & Community
  - Energy
  - GHG
  - Water
  - Waste
  - Data Monitoring & Review
  - Building Certifications

### Langs welke meetlatten worden vastgoedportefeuilles gelegd?

- De gegevens worden gebruikt om de vastgoedportefeuilles te scoren (maximaal 100 punten). De fondsen worden langs twee meetlatten gelegd:
  - Management Score (30 punten) en Performance Score (70 punten). Als er genoeg concurrerende / vergelijkbare fondsen zijn wordt de totaalscore van het fonds gerangschikt in een '*peer group*'. Indien fondsen voor zowel de Management Component als de Performance Component meer dan de helft van de punten scoren, mogen zij zich '**Green Star**' noemen. De 20% best presterende fondsen krijgen '**5 sterren**'.
  - Environment (62 punten), Social (18 punten) en Governance (20 punten).
- Iedere vraag is gekoppeld aan Management en Performance enerzijds en E, S en G anderzijds. De verdeling is als volgt:

	E	S	G
<b>Management</b>	0%	35%	65%
<b>Performance</b>	89%	11%	0%

### Hoe wordt de impact van de portefeuille gemeten?

- GRESB meet de impact van de portefeuille op basis van de volgende onderwerpen:
  - Energieverbruik (MWh)
  - GHG uitstoot (ton CO2)
  - Waterverbruik (m3)
  - Afval (ton)

Niet alle vastgoed in de portefeuille kan op dit moment al worden gemeten op deze aspecten; daarom is vooral de *like-for-like* vergelijking ten opzichte van het voorgaande jaar van groot belang.
- Al deze factoren hebben betrekking op maatschappelijk verantwoord beleggen, met andere woorden op de impact van vastgoed op milieu, mens en maatschappij. Klimaatrisico (in wezen de tegenhanger van MVB, waarbij de impact van milieurisico op vastgoed in kaart wordt gebracht) is voor het twee jaar een facultatieve module van GRESB. Een module is drie jaar facultatief en kan daarna, indien zij relevant genoeg is en voldoende ontwikkeld, opgenomen worden als verplicht onderdeel van de assessment.

### Vier GRESB resultaten

- GRESB Score
- Peer Comparison
- GRESB Rating
- Green Star

### Eerste GRESB resultaat: GRESB Score

Opbouw GRESB Score:

- Vragenlijst met 49 vragen
- 30 punten te behalen voor de Management Component
- 70 punten te behalen voor de Performance Component
- De scores van beide componenten worden bij elkaar opgeteld en vormen samen de totaalscore

Component	Aspect	# Points	% Component	% Overall Score
Management	Leadership	7	23%	7%
	Policies	4.5	15%	5%
	Reporting	3.5	12%	4%
	Risk Management	5	17%	5%
	Stakeholder Engagement	10	33%	10%
<b>Total</b>		<b>30</b>	<b>100%</b>	<b>30%</b>
Performance	Risk Assessment	9	13%	9%
	Targets	2	3%	2%
	Tenants & Community	11	16%	11%
	Energy	14	20%	14%
	GHG	7	10%	7%
	Water	7	9.5%	7%
	Waste	4	5.5%	4%
	Data Monitoring & Review	5.5	8%	6%
	Building Certifications	10.5	15%	11%
<b>Total</b>		<b>70</b>	<b>100%</b>	<b>70%</b>

### Tweede GRESB resultaat: Peer Comparison

Peer group op basis van:

- Sector
- Regio

Omvang en samenstelling:

- Een *peer group* wordt alleen gevormd bij een deelname van minimaal 5 partijen
- Een fonds krijgt alleen te horen op welke plaats hij is geëindigd in zijn groep, de gehele ranglijst wordt niet openbaar gemaakt

This Entity		Peer Group (16 entities)	
<b>Geography:</b>	United States of America	<b>Peer Group Geography:</b>	United States of America
<b>Sector:</b>	Residential	<b>Peer Group Sector:</b>	Residential
<b>Legal Status:</b>	Non-listed	<b>Legal Status:</b>	Non-listed
<b>Total GAV:</b>	\$1.11 Billion	<b>Average GAV:</b>	\$2.27 Billion
<b>Reporting Period:</b>	Calendar Year		
<b>Regional allocation of assets</b>	100% United States		100% United States
<b>Sector allocation of assets</b>	100% Residential: Multi-Family		98% Residential: Multi-Family 1% Industrial: Distribution Warehouse < 1% Residential: Student Housing < 1% Residential: Other
<b>Control</b>	100% Landlord controlled 0% Tenant controlled		82% Landlord controlled 18% Tenant controlled

### Derde GRESB resultaat: GRESB Ranking

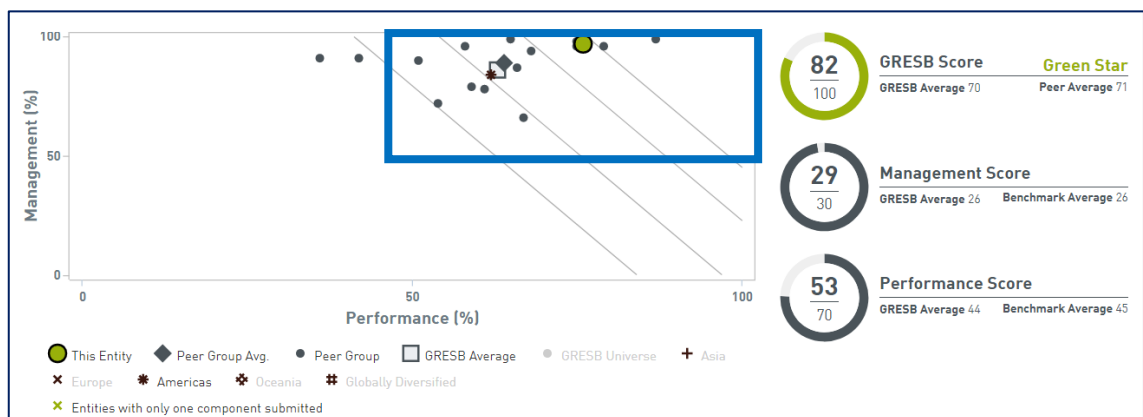
Opbouw GRESB Ranking:

- Toekenning van het aantal sterren (1 - 5)
- Zelfde vragenlijst en totaal aantal te behalen punten
- Totalscores worden afgezet tegen elkaar in matrix; 20% best presterende entiteiten krijgen 5 sterren

### Vierde GRESB resultaat: Green Star

Toekenning Green Star:

- Bij een score van minimaal de helft van de punten van de Management Component en de helft van de punten van de Performance Component.



## **APPENDIX 6 - mededeling**

This Presentation may contain statements on future events, objectives and results. Actual outcome may differ materially from these statements. Almazara, its partners or any of its employees, assume no obligation to update such statements. Past performance is not indicative of future results.

The investment categories referred to in the Presentation may involve significant risk and may be illiquid. The value of, or income from, investment categories referred to in this presentation, as well as the value of, and costs related to, any liabilities referred to in this presentation, may fluctuate. Only professional investors qualified to assess real estate or infrastructure investment risks, should consider an investment in these investment categories. Neither Almazara, nor its partners or any of its employees can accept any liability for any direct or consequential loss arising from any interpretations or conclusions by any person reading the Presentation.

This Presentation and its contents are strictly confidential. By acceptance of the Presentation, recipients agree to keep the Presentation and its contents confidential and not to disclose these to anyone except their legal and financial advisors, whom such recipients will instruct to maintain in confidence.

Deze Presentatie kan uitspraken over toekomstige gebeurtenissen, doelen en resultaten bevatten. Actuele uitkomsten kunnen aanzienlijk afwijken van deze uitspraken. Almazara, haar partners of medewerkers zijn niet gehouden deze uitspraken te actualiseren. Rendementen uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst.

De beleggingscategorieën waarnaar in de Presentatie verwezen wordt kunnen aanzienlijk risico in zich bergen en kunnen illiquide zijn. De waarde van, of inkomen uit beleggingscategorieën waarnaar verwezen wordt, alsmede de waarde van, of kosten verbonden aan passiva waarnaar verwezen wordt, kunnen fluctueren. Alleen professionele beleggers die gekwalificeerd zijn om de risico's van vastgoed- of infrastructuurbeleggingen in te schatten dienen een belegging in deze categorieën te overwegen. Almazara, haar partners of medewerkers zijn niet aansprakelijk voor directe of indirecte kosten die voortvloeien uit interpretaties of conclusies van personen die de Presentatie lezen.

Deze Presentatie en haar inhoud zijn strikt vertrouwelijk. Door ontvangst van de Presentatie zegt de ontvanger toe de Presentatie en haar inhoud vertrouwelijk te behandelen en niet aan derden bekend te maken, behoudens aan juridische en financiële adviseurs, die door de ontvanger tot vertrouwelijkheid gehouden zullen worden.