

ESG Due Diligence Verklaring

Bouwinvest Real Estate Investors B.V.

La Guardiaweg 4
1043 DG Amsterdam
Nederland

Postbus 56045
1040 AA Amsterdam

T +31 (0)20 677 16 00
www.bouwinvest.nl

datum 11 februari 2022

Inleiding

Bouwinvest Real Estate Investors B.V. (hierna: Bouwinvest) is beheerder van een vijftal Nederlandse sector fondsen en een drietal internationale mandaten. Bouwinvest investeert op verantwoorde wijze vermogen van institutionele beleggers in vastgoedproducten wereldwijd met als doel om 'Real Value for Life' te creëren. Belangrijke pijlers om aan onze purpose te voldoen zijn sociale verantwoordelijkheid en duurzaamheid.

Bouwinvest is ervan overtuigd dat organisaties, en daarmee tevens Bouwinvest zelf, een positieve bijdrage kunnen leveren aan de vooruitgang op zowel economisch vlak als op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (hierna aangeduid als ESG). Om die reden heeft Bouwinvest ervoor gekozen om internationale standaarden in relatie tot verantwoord ondernemen en beleggen, zoals de UN Principles for Responsible Investments¹ (hierna: UN PRI), de OESO richtlijnen voor multinationale ondernemingen² (hierna: OESO richtlijnen) en de UN Guiding Principles on Business and Human Rights (UNGPs)³, te onderschrijven.

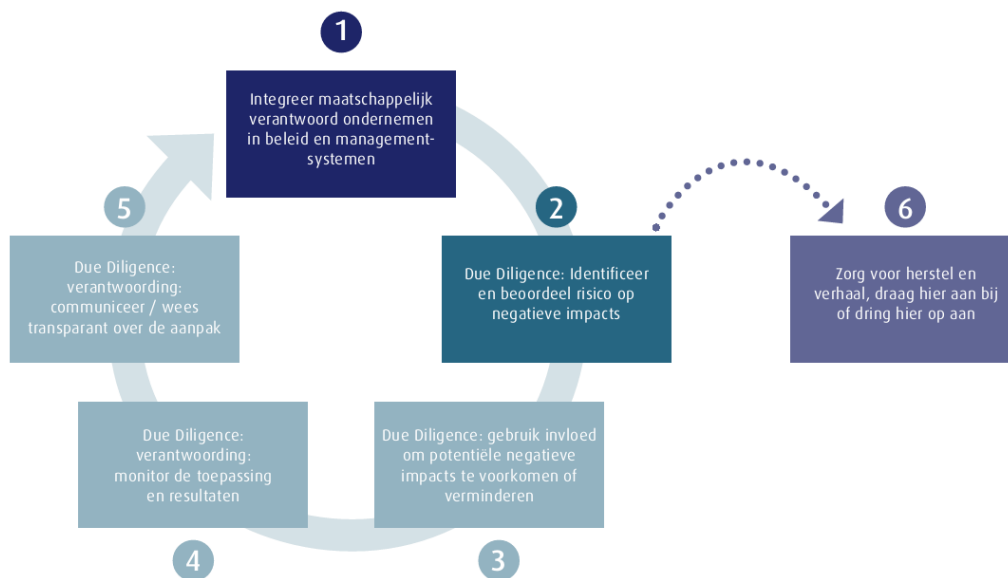
Onderdeel van die internationale standaarden is het uitvoeren van een zogenaamde ESG due diligence. De ESG due diligence wordt uitgevoerd op de activiteiten van Bouwinvest, de toeleveringsketen en andere zakelijke relaties van de organisatie. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijke gevolgen van Bouwinvest haar activiteiten op milieu, mensen en maatschappij en de mogelijkheden om deze gevolgen te mitigeren en hiermee rekening te houden in de besluitvorming. Dit ESG due diligence wordt uitgevoerd naast andere due diligence activiteiten, zoals client due diligence.

Het ESG due diligence proces van Bouwinvest volgt zes stappen zoals omschreven in de OESO richtlijnen (zie figuur 1).

¹ <https://www.unpri.org/pri/what-are-the-principles-for-responsible-investment>

² <https://www.oesorichtlijnen.nl/documenten/brochure/201/12/8/volledige-tekst-oeso-richtlijnen>

³ https://www.ohchr.org/documents/publications/guidingprinciplesbusinesshr_en.pdf



Figuur 1 – Due Diligence cyclus: Een uitwerking van de zes due diligence stappen volgens de OESO richtlijnen voor multinationale ondernemingen zoals toegelicht in het Instrumentarium zoals opgesteld voor pensioenfondsen in het kader van het IMVB-convenant: [Instrumentarium \(pensioenfederatie.nl\)](https://www.pensioenfederatie.nl/instrumentarium)

Het due diligence beleid van Bouwinvest is volop in ontwikkeling en zal de komende tijd verder worden vormgegeven.

Activiteiten Bouwinvest

Bouwinvest richt zich volledig op beleggingen in vastgoed en kent zowel Nederlandse als internationale activiteiten. De internationale beleggingen betreffen indirecte beleggingen en zijn te onderscheiden in beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingen. De Nederlandse activiteiten betreffen directe beleggingen in Nederlands vastgoed.

Een belangrijk verschil tussen de Nederlandse en internationale activiteiten is daarmee de wijze waarop invloed uitgeoefend kan worden. De internationale beleggingen worden beheerd door internationale managers. In relatie tot deze internationale beleggingen is daarmee volgens de OESO richtlijnen het primaire instrument, de selectie en monitoring van deze managers. Waarbij tijdens de voorbereidende analyse de manier van werken van deze managers, de relevante ESG risico's en eventuele negatieve gevolgen van de beleggingen voor milieu en samenleving, nader wordt onderzocht. In relatie tot Nederlandse activiteiten raken de due diligence activiteiten direct de toeleveringsketen, zoals de ontwikkelaar, aannemer en ingeschakelde adviseurs.

De wijze waarop Bouwinvest vorm geeft aan de zes stappen van OESO richtlijnen

1. *Integreren van verantwoord ondernemen in beleid en managementsystemen*

- In het verantwoord investeren beleid ([Responsible Investment Policy](#)) zijn de kaders en randvoorwaarden rondom milieu, maatschappij en goed bestuur (ESG) voor de vastgoedbeleggingen vastgelegd.
- In fonds- en mandaatplannen, die jaarlijks worden opgesteld, worden de verantwoord investeren kaders en randvoorwaarden in de vorm van ESG-investeringscriteria en ESG-doelstellingen per vastgoedbeleggingsproduct verder uitgewerkt voor een periode van drie jaar. Hierin worden tevens ESG risico's en kansen geïdentificeerd, en integraal meegenomen.
- ESG-criteria worden meegenomen bij beleggingsbeslissingen in zowel de acquisitie-, de management- als dispositiefase. Dit geldt voor alle vastgoedbeleggingen, zowel in Nederland als internationaal.

2. *Identificeren en beoordelen van negatieve gevolgen van beleggingen in de portefeuille*

- Bouwinvest gebruikt een waardecreatiemodel om inzichtelijk te maken welk financieel, maatschappelijk en menselijk kapitaal ingezet wordt, hoe waarde toegevoegd en onttrokken wordt en wat dat vervolgens voor de maatschappij betekent. Inzicht hierin helpt om op integrale wijze na te denken over de negatieve gevolgen voor zowel het milieu als de samenleving en vervolgens passend te handelen.
- Om de belangrijkste materiële onderwerpen inzichtelijk te krijgen wordt jaarlijks een materialiteitsanalyse uitgevoerd waarin ook de verwachtingen van onze stakeholders worden meegenomen.
- Daarnaast analyseert Bouwinvest landen waarin wordt belegd op basis van een *country risk model*, waar ESG-criteria in worden meegenomen.
- Alle nieuwe vastgoedbeleggingen zowel in Nederland als in het buitenland ondergaan een uitgebreid due diligence traject waarbij mogelijke negatieve gevolgen van de betreffende vastgoedbelegging voor het milieu en de maatschappij worden geïdentificeerd en geprioriteerd. Voor alle nieuwe investeringen vindt de beoordeling plaats aan de hand van informatie aangeleverd door de partijen met wie Bouwinvest zaken doet, zoals de externe manager (internationaal) of verkoper/projectontwikkelaar (Nederland) en door gebruik te maken van openbare informatie en informatie uit onafhankelijke externe benchmarks, internationale standaarden, marktonderzoek en eigen data.
- Voor alle nieuwe vastgoedbeleggingen wordt een investeringsvoorstel opgesteld dat besproken wordt in het Investment Advisory Committee, waarin een ESG-specialist zitting heeft en stemgerechtigd is. De geïdentificeerde mogelijke ESG-risico's en (potentiële) ongunstige gevolgen uit het due diligence traject, de vastgestelde ESG-investeringscriteria en

de bijdrage aan ESG-doelstellingen maken standaard onderdeel uit van het investeringsvoorstel.

- In het risico-rendementsmodel (onderdeel van een investeringsvoorstel) vindt een beoordeling plaats van de geïdentificeerde ESG-risico's en (potentiële) ongunstige gevolgen.
- Gebouwcertificeringen, benchmarks, audits en het daadwerkelijk meten van milieu impact van gebouwen zijn voorbeelden van instrumenten die Bouwinvest gebruikt bij de identificatie en beoordeling van ESG-risico's en (potentiële) negatieve gevolgen.
- Controversies of significante ESG-incidenten worden conform het Business Risk Incidenten Management beleid gemeld bij onze klanten.

3. *Stoppen, voorkomen of beperken van negatieve gevolgen*

- Voor de gehele vastgoedportefeuille is een uitsluitingenbeleid van toepassing. Dit beleid geeft aan in welke landen en welke type gebouwen niet wordt belegd, aan welke type bedrijven niet wordt verhuurd en met welke partijen of personen geen zaken wordt gedaan. Uitgangspunt is dat alleen in vastgoed in landen met transparante vastgoedmarkten wordt geïnvesteerd.
- In de Nederlandse vastgoedsectorfondsen kan Bouwinvest direct invloed uitoefenen om negatieve gevolgen te stoppen, voorkomen of beperken. Bij de niet-beursgenoteerde internationale beleggingen streeft Bouwinvest naar een rol in investering advies commissies van deze beleggingen om invloed uit te oefenen. De externe managers van de beursgenoteerde vastgoedbeleggingen gebruiken de gesprekken met het management van beursgenoteerde bedrijven om duidelijk te maken welke verbeteringen gewenst zijn en oefenen via het stemrecht hun invloed uit.
- ESG specialisten van Bouwinvest zijn stemgerechtigd in de Investment Advisory Committees van de vastgoedsectorfondsen en internationale mandaten en kunnen vanuit die rol adviseren over het stoppen, voorkomen of beperken van (potentiële) negatieve gevolgen voor het milieu en de samenleving van nieuwe investeringen.
- Alle nieuwe vastgoedinvesteringen worden met het advies vanuit het Investment Advisory Committee ter goedkeuring voorgelegd aan de directie. Investerings die buiten het mandaat vallen of een investeringslimiet overschrijden worden voor advies voorgelegd aan de Advisory Committee of de klant.
- De ESG-voorwaarden en -criteria worden verwerkt in contracten met verkopende partij (Nederlandse investeringen) en externe managers (internationale investeringen). Deze voorwaarden bevatten onder andere: transparantie over ESG-prestaties (bijvoorbeeld GRESB deelname), ESG-vereisten voor gebouwen en/of bouwplaatsen, regelmatige ESG-rapportages en rapportages over controversies of substantiële ESG-incidenten.
- Middels ons Verantwoord investeren beleid, doelstellingen en richtlijnen, zoals die op energie- en CO₂-reductie, gebouwcertificeringen, betaalbare huisvesting en veiligheid op

bouwplaatsen, maken wij (potentiële) negatieve gevolgen van de vastgoedportefeuille voor milieu en samenleving inzichtelijk en proberen wij deze gevolgen te voorkomen of te beperken.

- In het geval van ernstige ESG-incidenten, die onvoldoende kunnen worden beperkt, kan worden besloten om uit een specifieke belegging te stappen, een externe manager te vragen hieruit te stappen, of in de toekomst niet meer bij deze manager te investeren.

4. *Monitoren van praktische toepassingen en resultaten*

- Bouwinvest monitort elk kwartaal de voortgang op de realisatie van Verantwoord investeren beleid, doelstellingen en geïdentificeerde negatieve gevolgen voor het milieu en de samenleving.
- Ten behoeve van de monitoring van de voortgang worden (binnen zowel de Nederlandse vastgoedsectorfondsen als de internationale vastgoedbeleggingen) door Bouwinvest interne tools en/of externe benchmarks gebruikt, zoals de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en de United Nations Principles for Responsible Investing (UN PRI). Daarmee wordt onafhankelijk en periodiek de voortgang gemeten.
- Jaarlijks worden alle beleggingen en managers door Bouwinvest beoordeeld op financiële en ESG-prestaties, ESG-risico's en (potentiële) negatieve gevolgen voor het milieu en de samenleving. Naar aanleiding van deze beoordeling worden eventuele vervolgacties bepaald.

5. *Communiceren over hoe gevolgen zijn aangepakt*

- Op kwartaalbasis vindt monitoring plaats over het Verantwoord investeren beleid en de ESG-gerelateerde afspraken die opgenomen zijn in de mandaatplannen en de fondsplannen. De voortgang wordt aan klanten gecommuniceerd middels een kwartaalrapportage.
- In jaarverslagen wordt inzicht gegeven in de manier waarop is omgegaan met de identificatie, beperking en monitoring van negatieve gevolgen van de vastgoedportefeuille voor het milieu en de samenleving, zowel op het niveau van investment manager als op fondsniveau. Voor de opengestelde Nederlandse fondsen zijn deze verslagen publiekelijk beschikbaar. Op deze manier leggen wij aan klanten en andere belanghebbenden transparant verantwoording af over beleid, aanpak en keuzes.
- In de verslaglegging wordt rekening gehouden met industrie standaarden en internationaal geaccepteerde richtlijnen waaronder de INREV reporting guidelines en de Richtlijnen voor duurzaamheidsverslaglegging van het Global Reporting Initiative (GRI).

6. *Zorgen voor herstelmaatregelen of het verlenen van medewerking hieraan*

- Op een case-by-case basis bekijkt Bouwinvest welke stappen genomen moeten worden.