

---

# Beleid

Verantwoord beleggen in vastgoed



# Inhoud

---

<b>1</b>	<b>Vastgoedbeleid</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Direct Vastgoed</b>	<b>4</b>
2.1	Duurzame ambities	4
2.2	Impact op de dagelijkse beleggingspraktijk	5
<b>3</b>	<b>Hypotheekbedrijf</b>	<b>8</b>

# Vastgoedbeleid

---

Verantwoord beleggen is voor ACTIAM een integraal onderdeel van de beleggingsfilosofie en het beleggingsproces. ACTIAM is ervan overtuigd dat betere beslissingen over beleggingen genomen kunnen worden door rekening te houden met ESG (Environmental, Social, Governance) kwesties. Als verantwoorde vermogens- en fondsbeheerder is het verduurzamen van vastgoed een belangrijke en logische stap. Dat gebeurt binnen de eigen organisatie voor panden in eigen gebruik en daarnaast passen we ook in vastgoedbeleggingen duurzaamheidscriteria toe. De vastgoedportefeuille bestaat uit direct vastgoed, indirect vastgoed en private equity-belangen in vastgoedgerelateerde ondernemingen. Hiernaast stimuleren wij ook (groene) initiatieven zoals Green Storm, een groene hypotheekobligatie.

De voetafdruk van de vastgoedsector is aanzienlijk. De bebouwde omgeving is goed voor een groot deel van de mondiale CO<sub>2</sub> uitstoot en heeft daarmee een belangrijke invloed op klimaatverandering. Ook het massaal gebruik van grondstoffen en de uitstoot van schadelijke stoffen draagt bij aan de voetafdruk. Die voetafdruk blijft bestaan nadat het gebouw in gebruik genomen is.

## Direct Vastgoed

Onderdeel van ACTIAM is de afdeling Real Estate Investment Management (REIM). REIM verzorgt het asset management van de direct vastgoedportefeuille van VIVAT Verzekeringen met hierin kantoren, woningen en winkels in Nederland. Wij investeren dit in kantoren, woningen en winkels om onze gebruikers prettig en veilig te kunnen laten werken.

ACTIAM investeert graag in het verduurzamen van direct vastgoed. Door te streven naar energieneutrale gebouwen, door watergebruik en afval te verminderen en zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame materialen, maken we onze gebouwen klaar voor de toekomst, dragen we bij aan het verduurzamen van de vastgoedsector en voorzien we in een betere leefomgeving.

### 2.1 DUURZAME AMBITIES

Binnen onze duurzame ambities speelt ook gezondheid een belangrijke rol. We brengen ruim 90% van onze tijd door in gebouwen. De positieve effecten van een gezond binnenklimaat worden steeds beter zichtbaar. Wetenschappelijk onderzoek wijst op een positieve correlatie tussen genoten nachtrust en werk op een plek met voldoende daglicht. Uitzicht helpt te ontspannen en opnieuw te focussen. En een diversiteit aan werkplekken bevordert onder andere concentratie, samenwerking en creativiteit.

Bij het verwezenlijken van een duurzame portefeuille, wordt het gebouw dan ook opgebouwd rondom de mens, de huurder. Hierin worden factoren als gezondheid, het welzijn, een prettig werk- en leefklimaat en design centraal gesteld. Wij investeren in een omgeving waar onze gebruikers prettig en veilig kunnen wonen en werken. Zo hopen wij de komende jaren uit te groeien tot een duurzame onderscheidende vastgoedbelegger die de mens centraal stelt. Om onze ambities te verwezenlijken, hanteren wij expliciete doelstellingen ten aanzien van energie, water, landgebruik en gezondheid. Wij zijn ervan overtuigd dat onze duurzaamheidsdoelstellingen op termijn bijdragen aan een verbetering van ons rendementsdoelstelling en van een betere leefomgeving.

#### ENERGIE

Energie-efficiënte gebouwen beperken het effect op klimaatverandering. Ons doel is uiteindelijk energie-neutrale gebouwen in de portefeuille te verkrijgen. Hoe we dat gaan realiseren:

- In 2015 hebben wij de ambitie uitgesproken om in 2017 onze portefeuille voor 25% voorzien te hebben van A-labels. Dit hebben wij ruim gerealiseerd en hebben daarom een nieuwe doelstelling gedefinieerd: in 2018 willen wij 40% A-labels in onze portefeuille bereiken. Daarnaast willen wij bij renovaties het energielabel van gebouwen na oplevering minimaal twee klassen beter hebben dan het huidige label, met energielabel C als minimum;
- Ons aan- en verkoopbeleid is erop gericht een zo groot mogelijk deel van de portefeuille aan te houden voor de lange termijn. Hierbij is nieuw te ontwikkelen vastgoed voorzien van een A++ label en geldt voor nieuw aan te kopen of nieuw in te investeren vastgoed een minimale eis van een A-label;
- Daarnaast maken wij vanaf 2018 alleen nog maar gebruik van duurzame stroom van Nederlandse bodem (bijvoorbeeld elektriciteit uit zon en wind) en biogas van Nederlandse grondstoffen;
- Nieuw te ontwikkelen vastgoed voldoet voor Asset minimaal aan de “Very Good” eisen van BREEAM-NL Nieuwbouw indien het gecertificeerd wordt;
- Verbouwde en gerenoveerde gebouwen voldoen voor Refurbishment & Fit-Out en In-use minimaal aan de “Good” eisen van BREEAM indien het gecertificeerd wordt.

#### WATER

In onze gebouwen zal waar mogelijk gebruik gemaakt worden van lekdetectiesystemen en waterbesparende toiletten en waterkranen, waardoor het waterverbruik aanzienlijk wordt beperkt. Daarnaast proberen wij actief het gebruik van water te verminderen. Het uiteindelijk streven is het watergebruik minimaliseren, door middel van hergebruik en wateropslag.

Afstromend hemelwater van gebouwen kan, door uitloging van bouwmaterialen, verontreinigd zijn met koper, zink, lood, en andere stoffen. Om te voorkomen dat dergelijke stoffen in de bodem terecht komen, maken we gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen.



## **LANDGEBRUIK, BIODIVERSITEIT EN VERANTWOORD GEBRUIK VAN MATERIALEN**

In de bouw en verbouw zal gebruik gemaakt worden van lokale materialen en lokale partijen. Daarnaast is al het hout dat op de bouwplaats en in het kantoor wordt gebruikt voorzien van een FSC-keurmerk of een PEFC-keurmerk. Het glas dat door ons gebruikt wordt is altijd een HR++ isolatieglas. Bij nieuwbouw worden locaties met een verontreinigde bodem niet vermeden. De grond zal grondig gereinigd worden. Ook wordt rekening gehouden met beschermde planten en dieren op de bouwlocatie en worden maatregelen genomen om de biodiversiteit te verhogen.

## **GEZONDHEID**

In onze renovaties stellen we de mens centraal. Dat betekent dat we bij zowel de bouw als inrichting veel aandacht hebben voor de wensen en behoeften, als ook de gezondheid en het welzijn van onze huurders.

Belangrijke elementen gekoppeld aan gezondheid zijn design/constructie van het gebouw, kwaliteit, aantrekkelijkheid, functionaliteit, daglichttoetreding, hoog frequente verlichting, luchtkwaliteit, temperatuur, akoestiek en toegankelijkheid.

Ontwikkelingen ten aanzien van Healthy Offices worden gevolgd en zo mogelijk worden aanbevelingen overgenomen.

## **GEBRUIK EN BESTEMMING**

Nieuwe en ook bestaande gebouwen zullen bij (ver)bouw zo worden ontworpen dat deze makkelijk(er) aangepast kunnen worden van een “single-tenant” naar een “multi-tenant” gebouw. Alternatieve aanwending van een gebouw wordt daardoor makkelijker en bevordert duurzaam gebruik.

Bij leegstand en/of renovatie wordt rekening gehouden met een mogelijke alternatieve bestemming. Transformatie wordt in ogenschouw genomen op objectniveau.

## **2.2 IMPACT OP DE DAGELIJKSE BELEGGINGSPRAKTIJK**

Verduurzamen van vastgoed vereist een strategie. Ad hoc maatregelen hebben onvoldoende effect. Verduurzamen is veel meer dan alleen een technische, fysieke ingreep. Het gaat ook om tal van sociale aspecten die steeds meer als bepalend worden gezien. Daarnaast hebben we te maken met de gedragscomponent van onze huurders. Als deze niet betrokken zijn, dan behalen we alleen installatietechnisch rendement. Alleen samen met onze partners en huurders kunnen we de stap naar daadwerkelijk duurzaam vastgoed maken.

Bij het waarmaken van onze duurzame ambities in direct vastgoed hanteert ACTIAM daarom de volgende diverse instrumenten:

1. Toetsing Fundamentele Beleggingsbeginselen (FIP)
2. Renovaties en onderhoud
3. Meten, monitoren en verminderen van energie- en watergebruik en afval(her)gebruik
4. Dialoog met de huurder
5. Samenwerken met partners

Hieronder volgt een uitwerking van genoemde instrumenten.

### **1. TOETSING FUNDAMENTELE BELEGGINGSBEGINSELEN (FIP)**

ACTIAM kiest haar partners zorgvuldig. Indien wij een vastgoedtransactie of contract aangaan met dienstverleners, huurders of kopers dan passen wij een customer due diligence procedure toe. Dit is een procedure die de integriteit en betrouwbaarheid van de contractpartijen toetst.

ACTIAM sluit sommige beleggingen, partijen en huurders bij voorbaat uit. De Fundamentele Beleggingsbeginselen van ACTIAM geven aan hoe ACTIAM met beleggingen om wil gaan met ondernemingen, overheden, huurders en instellingen die niet goed omgaan met het milieu, maatschappelijke kwesties en ondernemingsbestuur. Concreet gaat het om rechten van de mens, fundamentele arbeidsrechten, corruptie, milieu, wapens, klant- en productintegriteit en dierenwelzijn. Huurders en instellingen worden gescreend op genoemde punten.

## **2. RENOVATIES EN ONDERHOUD**

Onze huidige direct vastgoed portefeuille kan worden opgedeeld in een core en non-core deel. Het duurzaamheidsbeleid moet worden toegespitst op de portefeuille die bestaat uit negen kantoren en drie gebouwen voor eigen gebruik. Aan deze vastgoedportefeuille voegen wij zoveel mogelijk waarde toe door bij grootschalige renovaties, jaarlijks onderhoud en wanneer overeengekomen met onze gebruikers, de gebouwen te verduurzamen. Zo streven wij ernaar onze gebouwen klaar te maken voor de toekomst.

Daarnaast investeren wij in behoud en verbetering van de kwaliteit van ons vastgoed. Jaarlijks stellen we budgetten beschikbaar om in onze gebouwen te investeren. Hierbij kijken we naar de hele levenscyclus van onze gebouwen. Het gaat om een integrale benadering en gedurende de fasen van ontwerp, renovatie, onderhoud en beheer.

## **3. METEN, MONITOREN EN VERMINDEREN VAN ENERGIE, WATER, GAS EN AFVAL**

Om de stap naar duurzame vastgoedmanager te kunnen zetten, is alleen het renoveren van onze gebouwen niet voldoende. Ook de manier waarop en de mate waarin wij gebruik maken van energie, water en gas draagt bij aan onze ecologische voetafdruk.

Om ook op dit vlak stappen te kunnen zetten, zullen wij de komende jaren werken aan het meten, monitoren en verminderen van o.a. het energie-, water- en gasverbruik. Een start hierin is gemaakt met onze externe Property Manager, en dient verder te worden verbeterd en verankerd.

Verantwoord afvalmanagement neemt een belangrijke plaats in. Als kantoorafval op de juiste manier gescheiden en ingezameld wordt, ontstaan er grote hoeveelheden zuivere grondstoffen voor hergebruik. Daarnaast wordt de hoeveelheid restafval verminderd.

## **4. DIALOOG MET DE HUURDER**

ACTIAM wil haar huurders actief blijven betrekken bij de opgave om te verduurzamen.

Door de huurder centraal te stellen en samen met hem/haar na te denken en te beslissen over verduurzaming en de toekomst van het gebouw, optimaliseren we de duurzame mogelijkheden van het gebouw. Samen met hem/haar:

- Zorgen we dat de algemene ruimtes aantrekkelijk en functioneel worden ingericht;
- Bekijken we het mobiliteitsplan en bekijken we of we kunnen bijdragen aan het plaatsen van oplaadpunten voor elektrische auto's, fietsenstallingen en doucheruimtes. Ook investeren we waar mogelijk in de nabijheid van een goed openbaar vervoernetwerk;
- Bespreken we de mogelijkheden en de voordelen van efficiënter energie-, water- en gasgebruik;
- Kijken we naar het afvalmanagement en bekijken we of we kunnen bijdragen in het gescheiden inzamelen van afval;
- Treffen we inrichtingsmaatregelen ten behoeve van het duurzame medegebruik van buitenruimte door de aanwezigheid van planten en dieren, het plaatsen van nestkastjes, bijenkorven, het aanplanten van extra groen en het openstellen van parkjes, eventueel in samenwerking natuurorganisaties.

We kunnen hierbij gebruik maken van tools zoals Green Lease, besparingstips en informatieverstrekking, dialoog met huurders in het huurdersoverleg. Een duurzaamheidsparagraaf is vanaf het eerste kwartaal van 2016 opgenomen in nieuw af te sluiten huurcontracten.

## **5. SAMENWERKING MET ONZE PARTNERS**

Om onze duurzame ambities waar te maken is de samenwerking met onze Property Manager essentieel. De Property Manager is onze servicepartner die wordt ingehuurd om onze gebouwen in onze naam te beheren op zowel administratief, technisch als financieel vlak.

De traditionele opdrachtgever-opdrachtnemer relatie zal hier steeds meer plaatsmaken voor partnerschap en gedeelde verantwoordelijkheid. Deze nieuwe vorm van samenwerking kan vastgelegd worden in prestatiecontracten met een duurzaamheidsverklaring. Hierin worden doelen met elkaar overeengekomen ten aanzien van klimaat, energiebesparingen, comfort, binnenmilieu, onderhoud en exploitatie. Ook zal op dit vlak



worden gezocht naar partners, naast de huidige Property Manager, die ons onderschrijven in onze ambities op duurzaamheid.

## Hypotheekbedrijf

---

Naast bovenstaande vastgoedactiviteiten zijn wij hypotheeknemer voor een portefeuille van Nederlandse gebouwen en woningen. Ook voor deze onderpanden hebben wij een minimale ambitie betreft duurzaamheid en energie-efficiëntie. Details over dit laatste rapporteren wij op jaarlijkse basis en we bieden additionele mogelijkheden aan, zoals extra hypotheke en services, om de onderpanden duurzamer te maken. Tevens hanteren wij beleid ten aanzien van het verbeteren van energie-efficiëntie met als doel om in 2018 ook hier 40% A-labels in onze portefeuille te hebben. Tot slot passen wij “Code of Conduct for Mortgage Loans” toe gebaseerd op de EU Mortgage Credit Directive.



## Disclaimer

Deze Disclaimer is van toepassing op de in dit document opgenomen commerciële informatie (hierna: de Informatie) die door ACTIAM N.V. (hierna: ACTIAM) aan de ontvanger wordt aangeboden. Door het in ontvangst nemen van deze Informatie accepteert de ontvanger de toepasselijkheid van deze Disclaimer. ACTIAM streeft ernaar nauwkeurige en actuele informatie te verschaffen uit betrouwbaar geachte bronnen. ACTIAM kan echter de nauwkeurigheid en volledigheid van de Informatie niet garanderen en aan de Informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De Informatie kan technische of redactionele onnauwkeurigheden of typografische fouten bevatten. ACTIAM geeft geen garanties, expliciet of impliciet, aangaande de vraag of de Informatie die middels dit document verkregen is nauwkeurig, volledig of actueel is. ACTIAM is niet verplicht om de verstrekte Informatie bij te werken of onnauwkeurigheden of fouten te herstellen. De ontvanger zal ACTIAM inclusief haar bestuurders, management en medewerkers niet aansprakelijk stellen voor eventuele tekortkomingen in deze Informatie.

De waarde van beleggingen kan fluctueren en resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Het bespreken van risico's in de Informatie dient niet beschouwd te worden als een volledige opsomming van alle voorkomende risico's. De hier vermelde Informatie dient door de ontvanger niet te worden geïnterpreteerd als zakelijk, financieel, beleggings-, hedging-, handels-, juridisch, regelgevend, belasting-, of boekhoudkundig advies. De belegger dient zelf elders onafhankelijk advies in te winnen. Ook dient deze informatie niet beschouwd te worden als een aanbod om producten te kopen, te verkopen of te investeren. Op producten en diensten genoemd in deze Informatie zijn mogelijk specifieke voorwaarden van toepassing die geraadpleegd dienen te worden voordat tot een transactie besloten wordt.

De ontvanger van de Informatie is zelf verantwoordelijk voor de wijze waarop de ontvanger de Informatie gebruikt. De op die Informatie gebaseerde beslissingen zijn voor rekening en risico van de ontvanger. Deze Informatie wordt de ontvanger uitsluitend aangeboden voor eigen gebruik en de ontvanger zal deze Informatie slechts aan derden ter beschikking stellen na schriftelijke toestemming van ACTIAM.

Nederlands recht is van toepassing op deze Disclaimer.