

Duurzaamheidsinformatie PFZW Private Real Estate fonds

(a) Samenvatting

Naam product	PFZW Private Real Estate fonds
Geen duurzame beleggingsdoelstelling	Dit financiële product promoot ecologische of sociale kenmerken, maar heeft geen duurzame beleggingsdoelstelling.
Ecologische en/of sociale kenmerken	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het fonds beoogt om bij te dragen aan de klimaattransitie 2. Het fonds wenst vastgoedvermogensbeheerders te stimuleren in lijn te handelen met internationale verdragen en gedragscodes door vastgoedvermogensbeheerders te screenen op het voldoen aan de OESO-richtlijnen en VN Global Compact principes door vastgoedvermogensbeheerders die deze standaarden schenden niet te selecteren. 3. Het is belangrijk dat niet alleen financiële informatie wordt meegewogen bij het nemen van beleggingsbeslissingen maar ook hoe vermogensbeheerders omgaan met ecologische, sociale en governance factoren (ESG).
Beleggingsstrategie	<p>PGGM past de volgende duurzaamheidsgerelateerde beleggingsstrategie toe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OESO-screening - Engagement - Selectie van vermogensbeheerders
Aandeel beleggingen	<p>De portefeuille belegt ten minste voor 90% in beleggingen die zijn afgestemd op de gepromote ecologische en sociale kenmerken. Maximaal 10% is hier niet op afgestemd.</p> <p>De portefeuille kent geen commitment naar duurzame beleggingen volgens de definitie van de SFDR wetgeving of ecologisch duurzame beleggingen volgens de definitie van de Taxonomie.</p>
Monitoring ecologische of sociale kenmerken	De uitvoering van het beleid vindt plaats door het beleggingsteam van PGGM, het Operational Due Diligence Team en Risk Analysis en wordt gemeten aan de hand van een aantal duurzaamheidsindicatoren. Het beleid wordt opgesteld door de afdeling Responsible Investment van PGGM in samenwerking met het beleggingsteam en strategie. Monitoring voor een aantal van deze kenmerken vindt plaats door een onafhankelijke afdeling (Risk Control in samenwerking met Risk Analysis).
Methodologieën	De verwezenlijking van de kenmerken wordt gemeten aan de hand van een aantal duurzaamheidsindicatoren.
Databronnen en -verwerking	<p>Databronnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OESO-screening: RepRisk - Overige data: GRESB
Methodologische- en databeperkingen	Beperkingen gelden ten aanzien van ontbrekende data voor OESO-screening en GRESB data.
Due diligence	Het due diligence proces voor (potentiële beleggingen) identificeert de negatieve impact die beleggingen kunnen hebben op duurzaamheid. Dit doen we op basis van de OESO-richtlijnen (opgenomen in het IMVB-convenant) en de VN Global Compact principes.
Engagementbeleid	Het engagementbeleid van PGGM is van toepassing.
Aangewezen referentiebenchmark	Er is geen referentiebenchmark aangewezen conform SFDR.

(a) Summary

Product name	PGGM Private Real Estate fund
No sustainable investment objective	This financial product promotes environmental or social characteristics, but does not have as its objective sustainable investment.
Environmental or social characteristics	<ol style="list-style-type: none">1. The fund intends to contribute to the climate transition by stimulating companies to commit to a scientific carbon reduction target2. The fund wishes to stimulate real estate managers to act in accordance with international standards and norms by screening real estate managers on compliance with the OECD guidelines and UN Global Compact principles and to not select non-compliant real estate managers3. The fund deems it important to not only consider financial information in making investment decisions, but also how external managers consider environmental, social and governance factors (ESG)
Investment strategy	PGGM applies the following sustainability-related investment strategy: <ul style="list-style-type: none">- OECD screening- Engagement- Selection of external managers
Proportion of investments	At least 90% of the fund's investments are aligned with the promoted environmental and social characteristics. A maximum of 10% is not aligned. The fund does not have a commitment to sustainable investments in accordance with the definition of the SFDR legislation or environmentally sustainable investments in accordance with the definition of the Taxonomy.
Monitoring of environmental or social characteristics	The policy is implemented by the PGGM investment team, the Operational Due Diligence Team and Risk Analysis and is measured on the basis of a number of sustainability indicators. The policy is drafted by PGGM's Responsible Investment department in collaboration with the investment team and the strategy team. The monitoring of certain characteristics is carried out by an independent department (Risk Control in cooperation with Risk Analysis).
Methodologies	The attainment of the characteristics are measured on the basis of a number of sustainability indicators.
Data sources and processing	Datasources <ul style="list-style-type: none">- OECD screening: RepRisk- Other data: GRESB
Limitations to methodologies and data	Limitations exist in relation to missing data on OECD screening and the GRESB-score.
Due diligence	The due diligence process for (potential investments) identifies the negative impact that investment can have on sustainability. We identify this on the basis of the OECD guidelines (included in the IMVB covenant) and the UN Global Compact principles.
Engagement policies	The engagement policy of PGGM applies.
Designated reference benchmark	No reference benchmark has been identified in the context of SFDR.

(b) Geen duurzame beleggingsdoelstelling

Dit financiële product promoot ecologische of sociale kenmerken, maar heeft geen duurzame beleggingsdoelstelling

(c) Ecologische- en/of sociale kenmerken

1. Het fonds beoogt om bij te dragen aan de klimaattransitie door:
 - vermogensbeheerders en fondsen te selecteren die zich hebben gecommitteerd aan een wetenschappelijke CO₂-reductiedoelstelling,
 - actief het gesprek aan te gaan over de klimaattransitie met vermogensbeheerders.
2. Met het fonds wordt beoogd om vastgoedvermogensbeheerders te stimuleren in lijn te handelen met internationale verdragen en gedragscodes door vastgoedvermogensbeheerders te screenen op het voldoen aan de OESO-richtlijnen en VN Global Compact principes door vastgoedvermogensbeheerders die deze standaarden schenden niet te selecteren.
3. Het is belangrijk dat niet alleen financiële informatie wordt meegewogen bij het nemen van beleggingsbeslissingen maar ook hoe vermogensbeheerders omgaan met ecologische, sociale en governance factoren (ESG).

(d) Beleggingsstrategie

PGGM past de volgende duurzaamheidsgerelateerde beleggingsstrategie toe:

- OESO-screening

PGGM heeft een screeningsmethodiek ontwikkeld op basis waarvan schendingen van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO)-richtlijnen en Global Compact principes van de Verenigde Naties worden geïdentificeerd.

- Engagement

Met de vermogensbeheerders worden doorlopend gesprekken gevoerd over het duurzaamheidsbeleid van de vermogensbeheerder. Hierin worden verschillende onderwerpen aangekaart om vermogensbeheerders te stimuleren hun prestaties op het gebied van duurzaamheid, zoals CO₂-reductie en componenten van de GRESB beoordeling te verbeteren.

- Selectie van vermogensbeheerders

Vermogensbeheerders en fondsen worden mede geselecteerd op basis van hun duurzaamheidsbeleid en aanpak om ESG factoren mee te nemen in het selecteren van vastgoedbeleggingen.

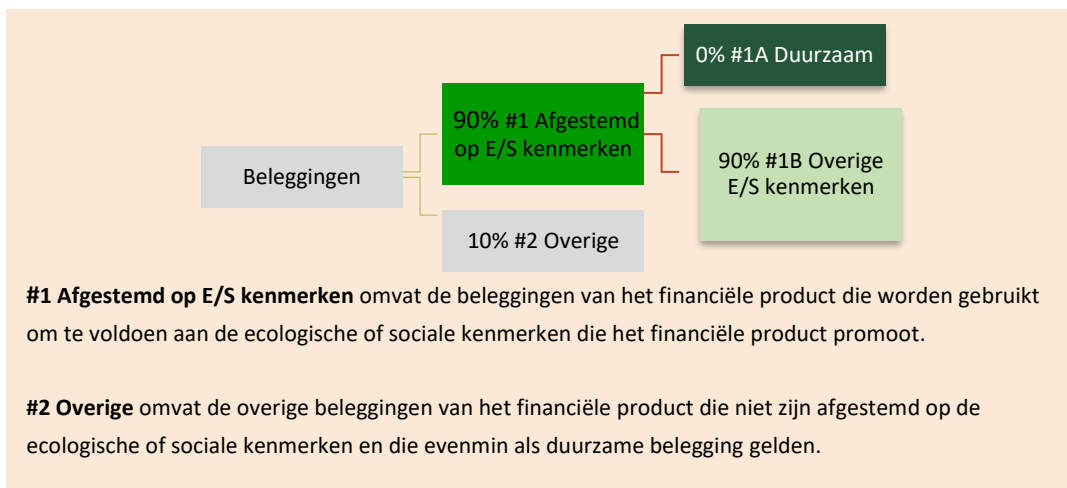
Goed ondernemingsbestuur

PGGM toetst de geselecteerde vermogensbeheerders op praktijken van goed bestuur, met name op het gebied van goede managementstructuren, betrekkingen met hun werknemers, beloning van het betrokken personeel en naleving van de belastingwetgeving. Hiervoor gebruikt PGGM een screening die is ontwikkeld door RepRisk waarbij de naleving van OESO-richtlijnen en VN Global Compact principes wordt getoetst.

Als een vermogensbeheerder de goede bestuurspraktijken op basis van de OESO-richtlijnen en VN Global Compact principes niet volgt, dan wordt de vermogensbeheerder niet geselecteerd.

(e) Aandeel beleggingen

Het fonds belegt in niet-beursgenoteerde wereldwijde vastgoedstructuren (fondsen, joint ventures, separate accounts en club deals). Ten minste voor 90% in beleggingen zijn afgestemd op de gepromote ecologische en sociale kenmerken. Maximaal 10% is hier niet op afgestemd. Dit betreft maximaal 10% beleggingen in kas of liquide middelen. De portefeuille kent geen commitment naar duurzame beleggingen volgens de definitie van de SFDR wetgeving of ecologisch duurzame beleggingen volgens de definitie van de Taxonomie.



(f) Monitoring van ecologische- of sociale kenmerken

De ecologische en sociale kenmerken worden op de volgende manier gemonitord:

1. Met het fonds wordt beoogd om bij te dragen aan de klimaattransitie door:
 - vermogensbeheerders en fondsen te selecteren die zich hebben gecommitteerd aan een wetenschappelijke CO₂-reductiedoelstelling,
 - actief het gesprek aan te gaan over de klimaattransitie met vermogensbeheerders.

Jaarlijks wordt gemonitord of de vermogensbeheerders en fondsen zich gecommitteerd hebben aan een wetenschappelijke CO₂-reductiedoelstelling. Rapportages hierover worden gemonitord door de beleggingsteams. Daarnaast wordt het gesprek aangegaan met vermogensbeheerders indien er nog niet een dergelijke commitment is afgegeven of wordt invloed uitgeoefend om CO₂-reductie te versnellen. Op basis van de monitoring evalueert PGGM of intensivering, stopzetting of inzet van aanvullende activiteiten nodig is.

2. Met het fonds wordt beoogd om vastgoedvermogensbeheerders te stimuleren in lijn te handelen met internationale verdragen en gedragscodes door vastgoedvermogensbeheerders te screenen op het voldoen aan de OESO-richtlijnen en VN Global Compact principes door vastgoedvermogensbeheerders die deze standaarden schenden niet te selecteren.

Op basis van RepRisk data gebruikt PGGM een screeningsmethode om de ernst van de negatieve impact van vermogensbeheerders op mens en milieu te beoordelen. Deze screeningstool is gebaseerd op de principes van het VN Global Compact en de OESO-richtlijnen voor institutionele beleggers. Bedrijven krijgen een score op basis van de mate van risico dat de belegging niet handelt conform deze internationale standaarden.

Een hoge risico inschatting leidt tot het niet selecteren van de betrokken vermogensbeheerder. De OESO-screening wordt gebruikt voor zowel pre-investering als periodieke monitoring van de portefeuille. De OESO-screeningslijst wordt tweemaal per jaar bijgewerkt aan de hand van data van RepRisk data.

3. Het is belangrijk dat niet alleen financiële informatie wordt meegewogen bij het nemen van beleggingsbeslissingen maar ook hoe vermogensbeheerders omgaan met ecologische, sociale en governance factoren (ESG).

In de beleggingsvoorstellen wordt ook gekeken naar ESG-factoren bij de selectie van de beleggingen. Het Operational Due Diligence team beoordeelt in samenwerking met Risk Analysis en de beleggingsteams hoe de te selecteren fondsen en vermogensbeheerders ESG-factoren meenemen.

(g) Methodologieën voor ecologische of sociale kenmerken

1. Met het fonds wordt beoogd om bij te dragen aan de klimaattransitie

Dit wordt gemeten met de volgende indicator:

- Percentage van de portefeuille dat zich gecommitteerd heeft aan een wetenschappelijke CO₂-reductiedoelstelling

In de uitvraag bij vermogensbeheerders wordt met name gekeken naar of de CO₂-reductiedoelstelling in overeenstemming is met de doelstelling van het Parijs Klimaatakkoord. Dit betekent dat de vermogensbeheerder een plan heeft opgesteld om de beleggingen in overeenstemming te brengen met deze doelstelling en dient hierover te rapporteren.

2. Met het fonds wordt beoogd om vastgoedvermogensbeheerders te stimuleren in lijn te handelen met internationale verdragen en gedragscodes door vastgoedvermogensbeheerders te screenen op het voldoen aan de OESO-richtlijnen en VN Global Compact principes door vastgoedvermogensbeheerders die deze standaarden schenden niet te selecteren.

Dit wordt gemeten met de volgende indicator:

- Aantal beleggingen met een hoog risico op schending van de OESO-richtlijnen en VN Global Compact principes

Dit wordt bepaald op basis van de Reprisk Risk Index (RRI) en UN Global Compact Violator Flag. De screening is gebaseerd op basis van de OESO-richtlijnen en VN Global Compact principes en betreft de identificatie van beleggingen met een hoog risico (een RRI hoger dan 49 of Potential Violator Flag (op basis van eigen activiteiten of in toeleveringsketen) of Violator Flag (op basis van eigen activiteiten)) op schending van de internationale standaarden.

Beleggingen die een hoog risico score krijgen gedurende de beleggingsperiode komen in aanmerking voor engagement.

3. Het is belangrijk dat niet alleen financiële informatie wordt meegewogen bij het nemen van beleggingsbeslissingen maar ook hoe vermogensbeheerders omgaan met ecologische, sociale en governance factoren (ESG).

Dit wordt gemeten met de volgende indicator:

- Gewogen gemiddelde Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) score van de onderliggende fondsen ten opzichte van de marktscore

Jaarlijks wordt de mate van ESG-integratie gemeten door de beleggingsteams op basis van de GRESB score van de verschillende onderliggende fondsen. De GRESB score wordt door een onafhankelijke instelling berekend op basis van data die is aangeleverd door de fondsen en omvat een veelheid aan duurzaamheidsonderwerpen ten aanzien van vastgoed, zoals CO₂-intensiteit en het duurzaamheidsbeleid van de fondsen.

(h) Databronnen en -verwerking

Gebruikte databronnen

- RepRisk voor OESO-screening
- GRESB voor overige ESG-data

Dataproviders zoals RepRisk gebruiken weer eigen gegevensbronnen zoals bedrijfsrapporten, mediaberichten, overheidsbronnen en NGO-rapporten, evenals gegevens van externe gegevensbronnen. Voor de GRESB-score wordt (door marktpartijen aangeleverde) data gebruikt omtrent verschillende duurzaamheidsonderwerpen zoals energieverbruik en het duurzaamheidsbeleid gebruikt.

Genomen maatregelen om datakwaliteit te waarborgen

Bij het selecteren van dataleveranciers worden meerdere aspecten van datakwaliteit beoordeeld, waaronder de volledigheid van de data voor het beoogde beleggingsuniversum, de methodologie en datakwaliteitscontroles uitgevoerd door de dataleverancier. Dataleveranciers worden geëvalueerd vóór de datum van contractverlenging.

De screeningsmethodiek op OESO-richtlijnen voor multinationale ondernemingen en VN Global Compact-principes maakt deel uit van een breder en deels kwalitatief proces waarin de data gestuurde resultaten handmatig worden gecontroleerd en gevalideerd voor elk bedrijf dat als resultaat van de screening wordt gemarkeerd.

Verwerking van data

Het verzamelen en verder verwerken van ESG-gegevens vindt op meerdere manieren plaats. Uitgangspunt hierbij is om de dataverzameling en verdere verwerking zoveel mogelijk te automatiseren om het operationele risico te verkleinen.

(i) Methodologische en databeperkingen

Ontbrekende ESG-gegevens

De meest in het oog springende beperking van methodologieën en gegevens is het gebrek aan beschikbaarheid van volledige en consistente ESG-gegevens veroorzaakt door onvolledige, ontoereikende en/of niet-gestandaardiseerde rapportage door bedrijven op het gebied van duurzaamheid en duurzaamheidsrisico's. Daarnaast worden ESG-gegevens in tegenstelling tot veel financiële gegevens niet doorlopend bijgewerkt. ESG-data heeft een vertragende werking en daarom wordt vaak gerapporteerd over ESG-gegevens van het voorliggende jaar. Dit is een uitdaging waar de hele vermogensbeheersector mee te maken heeft, maar de verwachting is dat dit in de loop van de tijd zal verbeteren naarmate meer bedrijven zich houden aan bestaande initiatieven en normen op het gebied van duurzaamheids(risico)rapportage (bijv. CDP, TCFD, PCAF) en vanwege nieuwe wetgeving op dit gebied (bijv. de EU-Corporate Sustainability Reporting Directive in 2024).

Om het risico op ontbrekende of inconsistente ESG-gegevens te verkleinen, maakt PGGM gebruik van meerdere externe gegevensleveranciers en ESG-gegevens van het moederbedrijf als ESG-gegevens van een dochterbedrijf niet beschikbaar zijn. Bij ontbrekende of inconsistente ESG-gegevens wordt een beperktere data coverage voor de vastgoedbeleggingen gerapporteerd.

Beperkingen aan CO₂-methodologieën

CO₂-data is beperkt beschikbaar voor de vastgoedbeleggingen. Daarom is ervoor gekozen om te meten in hoeverre fondsen en vermogensbeheerders zich gecommitteerd hebben aan een wetenschappelijke CO₂-reductiedoelstelling. Een dergelijke commitment is een indicatie van de CO₂-reductie die beoogd wordt, maar betekent niet te allen tijde dat er sprake is van CO₂-reductie door de geselecteerde fondsen en vermogensbeheerders.

(j) Due Diligence

PGGM begint met het uitvoeren van een due diligence-proces om eventuele negatieve impact van een investering op duurzaamheid te identificeren. Dit doen we op basis van de OESO-richtlijnen (opgenomen in het IMVB-convenant) en de VN Global Compact principes.

PGGM beoordeelt de volgende onderwerpen:

- de waarschijnlijkheid en ernst van de negatieve impact;
- het toewijzingspercentage van de onderneming binnen de portefeuille;
- de mate waarin de onderneming bijdraagt aan een duurzame wereld.

Om de ernst van de negatieve impact van bedrijven op mens en milieu vast te stellen, gebruikt PGGM RepRisk data voor private marketen. De OESO-screening is gebaseerd op de OESO-richtlijnen voor institutionele beleggers. Bedrijven krijgen een score op basis van incidenten binnen hun eigen productielocaties en incidenten in de toeleveringsketen.

Voor de selectie en beoordeling van vermogensbeheerders hanteert PGGM de volgende aanpak:

Het streven is om vermogensbeheerders te selecteren die de ESG-overtuigingen delen die PGGM aanhangt en die aandacht besteden aan het meenemen van ESG-risico's en -kansen in hun investeringsbeslissingen. PGGM verwacht van vermogensbeheerders dat zij de PGGM visie op verantwoord beleggen onderschrijven. Bij de beoordeling van de externe vermogensbeheerders beoordeelt PGGM in hoeverre zij duidelijke koplopers/opiniemakers zijn op het gebied van ESG en in hoeverre ESG-integratie een zichtbaar onderdeel is van de organisatie en processen. Ook worden de beleggingsprestaties van de vermogensbeheerders getoetst, zowel op financiële als op maatschappelijke doelstellingen. De ESG-prestaties van de externe vermogensbeheerders worden zowel getoetst aan de ESG-doelstelling van de portefeuille als aan de prestaties van andere vermogensbeheerders die een vergelijkbare portefeuille beheren.

(k) Engagementbeleid

PGGM gebruikt haar invloed als aandeelhouder om de ontwikkelingen van de vastgoedbeleggingen in haar portefeuille voortdurend te monitoren en waar nodig verbeteringen aan te brengen op het gebied van ESG. Dit doet PGGM door het gesprek aan te gaan, door vooraf gedefinieerde verbeteringen op het gebied van ESG door te voeren (engagement) in gesprekken met vermogensbeheerders.

- Engagement

Gedurende de beleggingsperiode heeft het beleggingsteam periodiek contact met de vermogensbeheerders om voortgang op duurzaamheidsonderwerpen te monitoren en aan te moedigen in jaarlijkse gesprekken. Ad hoc kunnen gesprekken plaatsvinden indien duurzaamheidsresultaten achterblijven, bijvoorbeeld ten aanzien van de GRESB score en indien het beleggingsteam een periodieke update verlangt ten aanzien van verbeterplannen.

(l) Aangewezen referentiebenchmark

Het financiële product maakt geen gebruik van een referentiebenchmark zoals bedoeld in de wetgeving om te voldoen aan de ecologische en sociale kenmerken.