

Verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren

Financiële marktdelnemer: Achmea Real Estate B.V.

LEI: 724500AFVHXP1A09F194

Datum: 30 juni 2025

Samenvatting

Achmea Real Estate B.V. (724500AFVHXP1A09F194) neemt de belangrijkste ongunstige effecten van haar beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren in aanmerking. Deze verklaring is de geconsolideerde verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren van Achmea Real Estate.

Deze verklaring heeft betrekking op de referentieperiode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Als vermogensbeheerder houden wij rekening met de ongunstige effecten van onze beleggingen op de wereld. Wij kunnen hiermee het verschil maken voor toekomstige generaties. Op basis van een lange termijn ESG strategie maakt Achmea Real Estate de negatieve effecten van haar vastgoedbeleggingen op duurzaamheidsfactoren inzichtelijk. Duurzaamheidsfactoren betreffen ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, respect voor de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping.

Met ingang van 10 maart 2021 is de nieuwe Europese wet- en regelgeving van kracht geworden die financiële marktpartijen verplicht om aan te geven hoe zij in hun

beleggingen omgaan met duurzaamheid: de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). De SFDR is in twee fasen geïmplementeerd. Voor de verplichtingen die voortvloeien uit de eerste fase heeft Achmea Real Estate op 10 maart 2021 informatie over de ongunstige effecten van beleggingen gepubliceerd op haar website. Per 1 januari 2023 zijn de verplichtingen uit de tweede fase van toepassing en publiceert Achmea Real Estate een uitgebreidere variant van de 'Verklaring inzake de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren' op haar website. Ieder jaar zal deze verklaring geactualiseerd worden met de cijfers over de ongunstige effecten van de vastgoedbeleggingen op duurzaamheidsfactoren.

De belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheid van beleggingen in vastgoedactiva zijn door de wetgeving voorgeschreven. Daarnaast kunnen aanvullende ongunstige effecten op duurzaamheid als belangrijk worden aangemerkt door Achmea Real Estate en meegenomen worden in deze verklaring. De belangrijkste ongunstige effecten voor vastgoedbeleggingen waarover verplicht gerapporteerd wordt zijn: de blootstelling van vastgoed aan fossiele brandstofactiviteiten en de blootstelling aan energie-inefficiënt vastgoed. Daarnaast heeft Achmea Real Estate ervoor gekozen om aanvullend over de broeikasgasemissies en de intensiteit van het energieverbruik van het vastgoed te rapporteren. Op de keuze van deze ongunstige effecten en de (specifieke) maatregelen die wij nemen voor het beperken van de belangrijkste ongunstige effecten gaan wij hierna verder in.

Beschrijving van de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren

Indicatoren voor beleggingen in vastgoedactiva							
Indicator ongunstige effecten op duurzaamheid		Parameter	Effecten 2022	Effecten 2023	Effecten 2024	Toelichting	Genomen maatregelen en voor de volgende referentieperiode geplande maatregelen en vast-gestelde streefdoelen
Fossiele brandstoffen.	1. Blootstelling aan fossiele brandstoffen via vastgoedactiva.	Aandeel beleggingen in vastgoedactiva die een rol spelen bij het winnen, opslaan, vervoeren of produceren van fossiele brandstoffen.	0%	0%	0%	Achmea Real Estate belegt voor-namelijk in woningen, winkels, zorgvastgoed en in beperkte mate in kantoren. Daarom zal er geen blootstelling aan fossiele brandstofactiviteiten zijn.	Gestreefd wordt om de blootstelling aan fossiele brandstoffen beperkt te houden door geen beleggingen te doen in vastgoed dat betrokken is in activiteiten zoals het winnings-en productieproces van fossiele brandstoffen.
Energie-efficiëntie.	2. Blootstelling aan energie-inefficiënte vastgoedactiva.	Aandeel beleggingen in energie-inefficiënte vastgoedactiva.	14,83%	11,29%	9,23%	De energie-efficiëntie van de beleggingen wordt inzichtelijk ge-maakt op basis van het energie-label voor vastgoed gebouwd vóór 2021. Voor recenter ge-bouwd vastgoed moet voldaan worden aan de zogenaamde BENG2 norm. De BENG2 norm schrijft voor dat het maximale primaire fossiele energiegebruik lager of gelijk dient te zijn aan de wettelijke norm. Door de wetgeving is bepaald dat vastgoedobjecten met ener-gie-label C of lager als energie-inefficiënt wordt aangemerkt.	Ingezet wordt op verduurzaming van vastgoedobjecten in de portefeuille met een lagere energie-efficiëntie. Er wordt gestreefd naar een portefeuille die uitsluitend bestaat uit energielabel A of hoger. Door middel van verduurzamingen en aan- en verkoop streven we er naar de energie-efficiëntie te verbeteren. Bij de aankoop van vastgoedobjecten is de energie-efficiëntie van het vastgoed een van de factoren die worden meegewogen in de besluitvorming.

						Vanaf 2023 wordt de energie-efficiëntie bepaald op basis van het gemiddelde van vier kwartalen; daarvoor op basis van de stand per ultimo van het jaar. Het optimaliseren van de energie-efficiëntie van vastgoed is een belangrijk onderdeel van de ESG strategie van Achmea Real Estate.	Dit is beschreven in het aankoopvoorstel van een vastgoedobject.
Aanvullende klimaat- en andere milieu-indicatoren voor beleggingen in vastgoedactiva							
Indicator ongunstige effecten op duurzaamheid		Parameter	Effecten 2022	Effecten 2023	Effecten 2024	Toelichting	Genomen maatregelen en voor de volgende referentieperiode geplande maatregelen en vastgestelde streefdoelen
Broeikasgas-emissies.	1. BKG-emissies.	Door vastgoedactiva veroorzaakte scope 1-BKG-emissies.	Woningen: 260 ton CO₂ Winkels: 50 ton CO₂ Zorgvastgoed: 200 ton CO₂	Woningen: 420 ton CO₂ Winkels: 10 ton CO₂ Zorgvastgoed: 180 ton CO₂		Broeikasgasemissies hangen sterk samen met de energie-efficiëntie van vastgoed. Het inzichtelijk maken ervan en het sturen op reductie is onderdeel van de ESG strategie. De CO₂-uitstoot van de grote vastgoedportefeuilles die betrekking hebben op woningen, winkels en zorgvastgoed wordt verzameld. Vanaf het rapportagejaar 2022 is de berekeningsmethodiek aangepast zodat deze meer in lijn is met de uitgangspunten van GRESB en CRREM.	Voor de vastgoedportefeuilles zijn CO₂-routekaarten opgesteld die inzichtelijk maken op welke wijze de totale CO₂-uitstoot kan worden gereduceerd. Wij streven naar een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille in 2050. De CO₂-routekaart geeft een indicatie van de wijze waarop de CO₂-uitstoot gereduceerd kan worden in de huidige portefeuilles. Op basis hiervan wordt door Achmea Real Estate in overleg met opdrachtgevers bepaald welke verduurzamingsmaatregelen genomen worden voor welke vastgoedobjecten.

						Er wordt gerapporteerd op basis van <i>location based</i> en <i>tank to wheel</i>. In de gerapporteerde CO₂-uitstoot over 2021 zijn alleen de objecten meegenomen waarvan de data inzake energieverbruik volledig is. Over 2022 is alle beschikbare data meegenomen. Scope 1 is de directe CO₂-uitstoot op locatie veroorzaakt door de eigenaar van het vastgoedobject. Dit betreft voornamelijk uitstoot als gevolg van gasverbruik voor algemene voorzieningen.	Daarvoor wordt een planning opgesteld. (In de portefeuilleplannen van de vastgoedportefeuilles en meerjaren onderhoudsbegroting worden de plannen voor de korte en lange termijn uitgebreider beschreven.) Door te sturen op een reductie van de totale CO₂-uitstoot wordt zowel de CO₂-uitstoot van scope 1, 2 als 3 gereduceerd. De voortgang van de CO₂-reductie wordt gemonitord middels het CO₂-dashboard van Achmea Real Estate. De cijfers uit het CO₂-dashboard zijn in deze tabel opgenomen.
		Door vastgoedactiva veroorzaakte scope 2-BKG-emissies.	Woningen: 2.100 ton CO₂ Winkels: 1.790 ton CO₂ Zorgvastgoed: 810 ton CO₂	Woningen: 1.880 ton CO₂ Winkels: 1.220 ton CO₂ Zorgvastgoed: 1.270 ton CO₂		Scope 2 is de indirecte uitstoot (op een andere locatie opgewekt) die betrekking heeft op verbruik dat onder invloed van de eigenaar staat. Dit betreft uitstoot voor gebruik van elektriciteit en warmte voor algemene voorzieningen.	

		Door vastgoedactiva veroorzaakte scope 3-BKG-emissies.	Woningen: 42.750 ton CO ₂ Winkels: 8.040 ton CO ₂ Zorgvastgoed: 2.410 ton CO ₂	Woningen: 36.180 ton CO ₂ Winkels: 6.140 ton CO ₂ Zorgvastgoed: 3.230 ton CO ₂		Scope 3 is de uitstoot van de huurder. Hieronder valt ook alle uitstoot veroorzaakt door de eigenaar die naar de huurderruimte gaat.	
		Totale door vastgoedactiva veroorzaakte BKG-emissies.	Woningen: 45.110 ton CO ₂ Winkels: 9.880 ton CO ₂ Zorgvastgoed: 3.420 ton CO ₂	Woningen: 38.480 ton CO ₂ Winkels: 7.460 ton CO ₂ Zorgvastgoed: 4.680 ton CO ₂		Dit is het totaal van de scope 1, 2 en 3 uitstoot.	
Energieverbruik.	2. Intensiteit energieverbruik.	Energieverbruik in GWh van vastgoedactiva in eigendom per m ² .	Woningen: 0,0001054 Winkels: 0,0001619 Zorgvastgoed: 0,0001063	Woningen: 0,0000835 Winkels: 0,000213 Zorgvastgoed: 0,0000954		De energiedata van de grote vastgoed-portefeuilles die betrekking heeft op woningen, winkels en zorgvastgoed worden verzameld. Er wordt alleen gerapporteerd over de intensiteit van het energieverbruik van objecten waarvan de data volledig zijn.	Het werkelijke energieverbruik van de portefeuille wordt gemonitord in het CO ₂ -dashboard. Door te sturen op de reductie van de CO ₂ -uitstoot is de verwachting dat het energieverbruik ook zal dalen.
Aanvullende indicatoren voor sociale thema's en arbeidsomstandigheden, eerbiediging van de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping							
Voor de beleggingen in vastgoedactiva zijn geen aanvullende indicatoren voor sociale thema's voorgeschreven door de wetgeving.							

Beleid

Achmea Real Estate heeft een ESG strategie waarin de visie, eisen en ambities ten aanzien van duurzaamheid voor de vastgoedbeleggingen worden beschreven. Achmea Real Estate investeert in het minimaliseren van de impact van de gebouwde omgeving op klimaatverandering en maakt zich sterk voor een leefbare omgeving. De vernieuwde ESG strategie is per 1 juni 2023 in plaats gekomen van de voorgaande ESG strategie.

Uitvoering van het beleid

De prioriteiten in de ESG strategie nemen we mee in onze overwegingen om investeringen te doen. Zo passen onze portefeuille- en fondsmanagers op basis van de ESG strategie verschillende ESG-doelen toe op de portefeuilles die zij beheren en nemen deze doelen op in de portefeuilleplannen. De portefeuilleplannen worden jaarlijks herzien en vormen de basis voor de strategie op basis waarvan de fondsen en portefeuilles beheerd worden. De portefeuilleplannen worden afgestemd met de opdrachtgevers van Achmea Real Estate. Op periodieke basis wordt gerapporteerd aan de desbetreffende opdrachtgevers over de wijze waarop de strategie is uitgevoerd. Bij de aankoop van vastgoedobjecten wordt een uitgebreide analyse verricht en vastgelegd in het aankoopvoorstel. In de aankoopvoorstellen wordt ook informatie opgenomen over de (verwachte) ongunstige effecten van het aan te kopen vastgoedobject op duurzaamheidsfactoren.

Selectie, vaststelling en beoordeling van de belangrijkste ongunstige effecten

De ESG strategie van Achmea Real Estate richt zich op een aantal thema's die van belang zijn bij het beleggen in aantrekkelijk en duurzaam vastgoed. Vastgoed is een sector die een grote impact heeft op het milieu veroorzaakt door onder meer CO₂-uitstoot en daarmee klimaatverandering. Klimaatverandering is als een van de belangrijkste thema's aangemerkt binnen de ESG strategie. De CO₂-uitstoot, het energieverbruik en energie-labels (als methodiek om de duurzaamheid van vastgoed in te schatten) zijn daarom belangrijke indicatoren om de impact van het vastgoed op het klimaat inzichtelijk te maken. De meetbaarheid van klimaat gerelateerde onderwerpen zorgt ervoor dat de ongunstige effecten van vastgoed concreet kunnen worden gemaakt en gemonitord op de lange termijn. Het belang van klimaatverandering is ook in internationale context aangemerkt in de vorm van het Parijs Klimaatakkoord, vastgesteld en ondertekend in 2016 door de Nederlandse overheid. In 2019 zijn binnen het Nederlands Klimaatakkoord afspraken gemaakt tussen de overheid, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. De gebouwde omgeving is één van de sectoren waarmee afspraken zijn gemaakt over het terugdringen van de CO₂-uitstoot.

Databronnen

We meten de energie-efficiëntie, de CO₂-uitstoot en energie intensiteit van onze vastgoedportefeuilles. Deze data worden verzameld, gemonitord en geanalyseerd om de negatieve effecten van vastgoed op het klimaat inzichtelijk te maken. Dit inzicht helpt

ons om maatregelen te formuleren om de negatieve effecten van vastgoed te beperken.

- Voor het bepalen van de energie-efficiëntie van de gehele vastgoedportefeuille wordt het definitieve energielabel of de BENG2 norm gebruikt. Een energielabel wordt opgesteld door een gediplomeerd adviseur die werkt voor een gecertificeerd bedrijf/organisatie (conform BRL 9500). De BENG2 betreft het primair fossiele energieverbruik van een vastgoedobject (en wordt berekend met de berekenmethode NTA 8800).
- Energieverbruik van woningen, winkels en zorgvastgoed wordt in samenwerking met externe partijen opgevraagd bij netbeheerders, huurders en vastgoedbeheerders of uitgelezen via slimme meters. Data omtrent het energieverbruik worden gebruikt om de energie intensiteit uit te rekenen. De energiedata worden omgerekend naar CO₂-uitstoot. De CO₂-uitstoot en het energieverbruik wordt vastgelegd in het CO₂-dashboard dat jaarlijks in het najaar wordt geactualiseerd aan de hand van data uit het voorgaande jaar. Het CO₂-dashboard laat het energieverbruik, de totale CO₂-uitstoot en de uitstoot van scope 1, 2 en 3 zien.
- Een groot deel van de energiedata is afkomstig van landelijke netbeheerders. Daarbij wordt gebruik gemaakt van Standaard Jaarverbruiken (SJV). Dit is het verwachte jaarverbruik op basis van een genormaliseerd jaar. SJV data wordt over het algemeen geclusterd op objectniveau. Het werkelijke verbruik kan hiervan afwijken.
- Op basis van omrekenfactoren voor elektra, gas en warmte wordt de CO₂-uitstoot berekend. Het meten van de daadwerkelijke CO₂-uitstoot is praktisch niet uitvoerbaar.

Informatie over de belangrijkste ongunstige effecten van beleggingsadvies op duurzaamheidsfactoren

Bij beleggingsadvies worden de ongunstige effecten van vastgoed op duurzaamheidsfactoren meegenomen in het selectieproces. Beleggingsadvies heeft voornamelijk betrekking op de selectie van fondsen die beleggen in internationaal vastgoed. Bij de selectie van deze fondsen wordt uitgevraagd of en op welke wijze bovenstaand genoemde duurzaamheidsfactoren inzichtelijk worden gemaakt en mee worden genomen in het beleggingsbeleid door de fondsbeheerder. Op dit moment lopen de praktijken omtrent het meten van de duurzaamheid van vastgoed sterk uiteen en verschilt de aanpak per land. Broeikasgasemissies en energieverbruik zijn de duurzaamheidsfactoren die het meeste inzichtelijk worden gemaakt op internationaal niveau.

Duurzaamheid is onderdeel van de scoringsmethodiek die gebruikt wordt om fondsen te selecteren. Deze scoringsmethodiek wordt gebruikt om te beoordelen welk van de fondsen op de shortlist het hoogst scoren, voldoen aan de normen van Achmea Real Estate en de opdrachtgever en het meest passend zijn bij de voorkeuren van de opdrachtgever. De bevindingen worden vastgelegd in het aankoopvoorstel wat als onderbouwing dient voor het beleggingsadvies. Er worden geen drempels gebruikt tenzij dit de wens is van de opdrachtgevers.



Verwijzingen naar internationale normen

Duurzaam beleggen standaarden

Achmea Real Estate heeft in 2011 de Principles for Responsible Investment van de United Nations (UN PRI) ondertekend en rapporteert hierover. De PRI is 's werelds belangrijkste standaard over verantwoord beleggen die zich baseert op internationale verdragen gericht op institutionele beleggers. Het is een lijst met zes vrijwillige, ambitieuze principes die een aantal mogelijke maatregelen bieden om ESG-aspecten op te nemen in de beleggingspraktijk.

Globale doelen ten aanzien van zowel klimaat, milieu als sociale doelen

Daarnaast zijn doelstellingen van de ESG strategie van Achmea Real Estate gelinkt aan 5 van de in totaal 17 Sustainable Development Goals van de United Nations. Voorbeelden van onze ESG-doelstellingen zijn het realiseren van CO₂-reductie, toepassen van klimaatadaptatie maatregelen, verbeteren van de leefbaarheid in buurten, aandacht voor het welzijn van onze huurders en het focussen op betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen.

Klimaatverandering

Achmea (het moederbedrijf van Achmea Real Estate) heeft in 2019 het Nederlandse Klimaatakkoord ondertekend. Dit Klimaatakkoord is een uitwerking op nationaal niveau van het Klimaatakkoord van Parijs. Met deze ondertekening geven wij aan dat wij ons committeren aan de doelen van dit Klimaatakkoord. Het doel is om de vastgoed-portefeuilles vóór 2050 volledig CO₂-neutraal te maken. In het CO₂-dashboard wordt

de voortgang van de CO₂-reductie van de portefeuilles gemonitord ten opzichte van de doelstellingen die met de klant zijn afgesproken en die doorgaans zijn gebaseerd op de doelstellingen van het Nederlandse Klimaatakkoord. De Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) is de benchmark voor het voldoen aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs en is ook opgenomen in het CO₂-dashboard.

Historische vergelijking

Jaarlijks wordt door Achmea Real Estate gerapporteerd over de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren. Een historische vergelijking van de gerapporteerde indicatoren is opgenomen in deze verklaring. De verklaring is voor het eerst in dit format gepubliceerd begin 2023. In de daarop volgende jaren is jaarlijks het historisch verloop opgenomen, naast de actuele cijfers van het jaar waarover gerapporteerd wordt.