

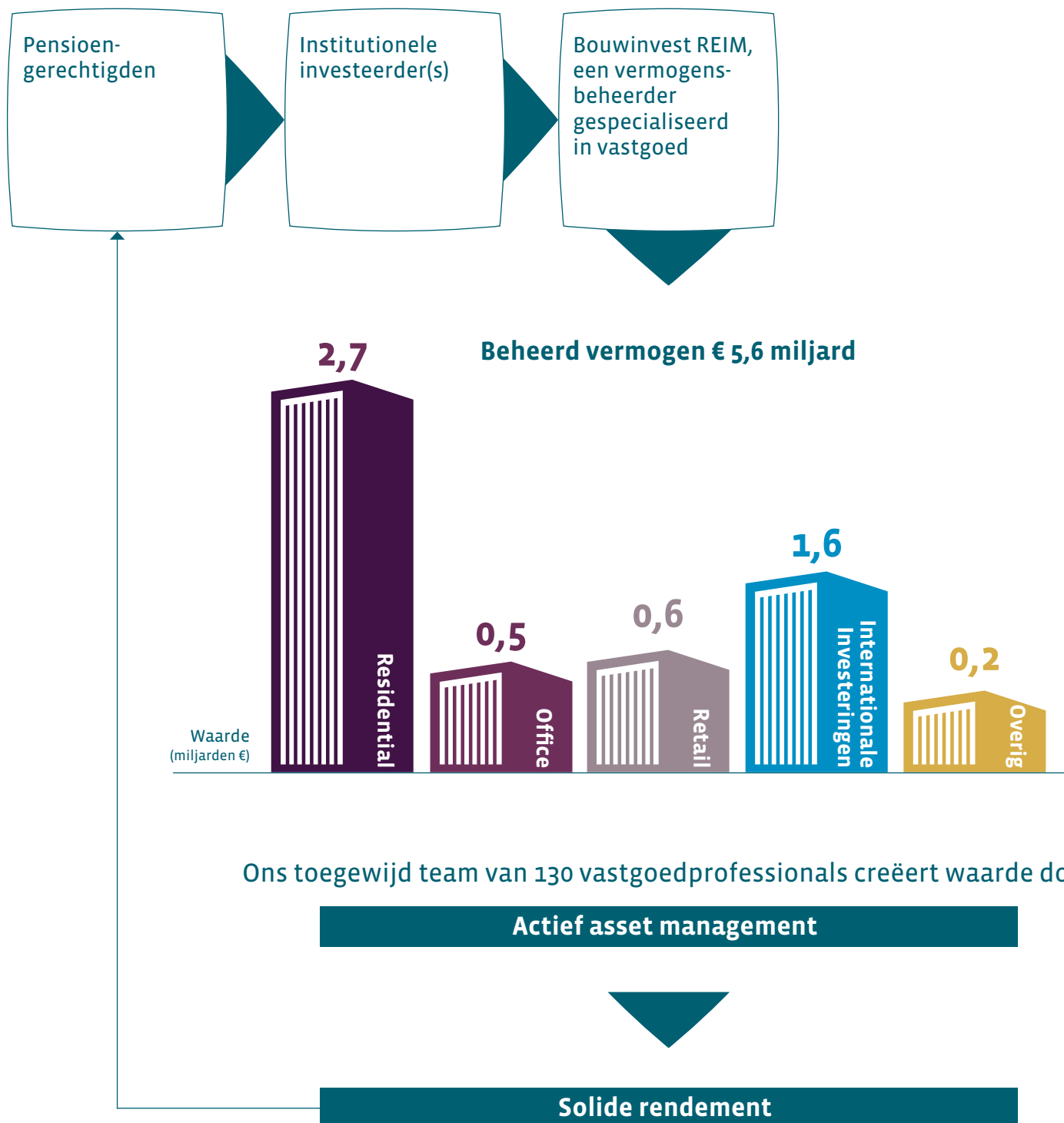


Bouwinvest

**Maatschappelijk
Verantwoord
Ondernemen**
Jaarverslag
2012

Missie

Wij voorzien in een **solide** rendement op **vastgoedinvesteringen**, op een **verantwoorde manier**, voor institutionele investeerders en hun **deelnemers**. Ons team van **toegewijde** vastgoedprofessionals bereikt dit door zorgvuldig management van **Nederlandse vastgoedfondsen** met een laag risicoprofiel en **internationale vastgoedinvesteringen**.



Inhoudsopgave

Voorwoord Directievoorzitter	4
Over ons	6
Bouwinvest, een verantwoorde belegger	10
Werken aan menselijk kapitaal	14
Governance, risk management & compliance	18
Woningfonds	20
Kantorenfonds	26
Winkelfonds	32
Internationale Investerings	38
<i>Bijlagen</i>	
Doelstellingen	46
GRI-index	48
Colofon	52

Dit Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) verslag is opgesteld voor de managementorganisatie Bouwinvest REIM. Het geeft inzicht in de resultaten die in 2012 zijn bereikt en beschrijft ook de ambities en activiteiten voor de komende jaren. De inhoud van dit verslag heeft niet alleen betrekking op de managementorganisatie, maar ook op de drie Nederlandse beleggingsfondsen en op de businessunit Internationale Investerings.

Dit is het tweede MVO-verslag van Bouwinvest. Om de kwaliteit en de onderwerpen die erin worden behandeld te verbeteren, kijken wij uit naar reacties van onze stakeholders en beantwoorden wij graag vragen die u wellicht hebt bij het lezen van dit MVO-verslag. U kunt contact met ons opnemen via CSR@bouwinvest.nl.

78%
MVO-doelstellingen
(gedeeltelijk)
behaald

**Elk Nederlands
fonds presteerde
beter dan de
2012 IPD-index**

32
ideeën ingediend
tijdens duurzame
ideeënwedstrijd



Beste stakeholders,

Het is ons een genoegen u ons tweede MVO-verslag aan te bieden. Zoals wij vorig jaar hebben beloofd, geeft dit verslag een beeld van de voortgang die wij hebben gemaakt bij het realiseren van onze MVO-doelstellingen en -ambities. Een van de belangrijkste doelstellingen was om vast te stellen hoe duurzaam Bouwinvest op dit moment is. Afgelopen jaar hebben we goede voortgang gemaakt bij het meten daarvan. Wij hebben nu een veel duidelijker beeld van waar we staan en waar we in de nabije toekomst naartoe willen.

Een van onze belangrijkste ambities voor 2012 was om tot een beter inzicht te komen in onze duurzaamheidsprestaties voor het fondsbeheer en de vastgoedportefeuilles. Zoals u in dit verslag kunt lezen, hebben wij ons aangesloten bij GRESB, een organisatie die zich bezighoudt met benchmarking op het terrein van duurzaamheid. Wij hebben EPC-labels (energieprestatiecoëfficiënt) verworven voor verreweg de meeste van onze vastgoed-objecten. Wij scoorden daarbij behoorlijk goed, maar wij willen in de komende jaren verdere verbeteringen realiseren.

Investeren in de toekomst en in onze mensen

De energielabels en de andere maatregelen die wij hebben genomen, geven ons een duidelijk beeld van de terreinen waar verbeteringen mogelijk zijn. De komende tijd zullen we hiermee door moeten blijven gaan. Dat komt omdat, zelfs als wij vooruitgang realiseren, de vastgoedwereld – en de maatschappij – de lat ten aanzien van MVO-prestaties steeds hoger leggen. Wij zijn stellig van plan om onze prestaties in ten minste hetzelfde tempo als de markt te verbeteren, en sneller als dat mogelijk is. Dit vereist veel investeringen, tijd en geld, maar we beschouwen dit als een investering in de toekomst – onze toekomst en die van onze stakeholders.

Als vermogensbeheerder voor pensioenfondsen en andere institutionele beleggers kijken wij naar de lange termijn. Wij moeten de verantwoordelijkheid nemen voor onze beleggingen en voor het effect dat zij hebben op al onze stakeholders, inclusief de maatschappij als geheel. Dat houdt veel meer in dan alleen maar 'groen' zijn.

Wij streven ernaar dat MVO een integraal onderdeel wordt van de manier waarop wij zaken doen, van onze governance tot het systeem van 'checks & balances' dat wij gebruiken om een evenwicht te vinden tussen risico en rendement.

Vanzelfsprekend vraagt dit om enorm veel teamwork, en wij werken er hard aan om een cultuur van samenwerking door de gehele organisatie van Bouwinvest heen te creëren. Dit omvat onder andere het Management Development programma, dat ervoor moet zorgen dat onze mensen ook goed toegerust zijn voor de toekomst – die van hen en die van ons. Uiteindelijk kun je van mensen niet verwachten dat zij betrokken zijn als je zelf niet bereid bent om die betrokkenheid aan hen te tonen.

De uitdaging en tegelijkertijd de grootste prioriteit voor ons in het komende jaar is om door te gaan met het verzamelen en analyseren van prestatie-indicatoren die we nodig hebben om verbeteringen door te kunnen blijven voeren. Wij gaan actieplannen uitwerken die ons in staat moeten stellen om op basis van die informatie snel en effectief te handelen. Ik wil graag al onze medewerkers bedanken voor hun voortdurende betrokkenheid en hun grote inzet in 2012. Zonder hen zouden we de prestaties van 2012 niet hebben kunnen realiseren.



Dick van Hal
CEO

2.659

huurders namen deel
aan tevredenheids-
onderzoek

99,9%

van de woningen
gelabeld (EPC)

54%

van de internationale
investerings in ESG-
prestaties inzichtelijk

Bouwinvest REIM is een vermogensbeheerder die gespecialiseerd is in vastgoed voor institutionele investeerders. Bouwinvest heeft een beheerd vermogen van € 5,6 miljard dat beheerd wordt door 130 professionals, die allen actief zijn vanuit Amsterdam.

Bouwinvest heeft een solide reputatie opgebouwd als zeer goed presterende fondsbeheerder met een diepgaande kennis van de Nederlandse en internationale vastgoedmarkten, ondersteund door een beleid op het hoogste niveau voor waardebeoordeling en risicobeheer. Bouwinvest wordt gezien als één van de vooraanstaande vastgoedvermogensbeheerders in Nederland.

Vastgoed is onze kerncompetentie

Bouwinvest is voortgekomen uit bpfBOUW, het pensioenfonds voor de Nederlandse bouwsector. Daarom zit kennis van vastgoed en pensioenen in ons DNA. Dankzij onze wortels in de vastgoedsector, plus een uitgebreide ervaring in asset management, hebben wij een brede basis als vastgoedvermogensbeheerder. Wij beheersen de gehele vastgoedketen, van aankoop tot beheer en van het toevoegen van waarde tot verkoop.

Onze pijplijn van beleggingsmogelijkheden, strategische en turnkey-aankoop van hoge kwaliteit en ons deskundig portefeuillebeheer waarborgen dat onze portefeuilles voortdurend worden vernieuwd en geoptimaliseerd. Dankzij deze kwaliteiten hebben wij een uitstekende reputatie opgebouwd met projecten in verschillende vastgoedsectoren. Het uiteindelijke resultaat is een evenwichtige organisatie met een duidelijke focus op een laag risicoprofiel en een stabiele kasstroom op de lange termijn.

Naast onze know-how op het gebied van vastgoedbeheer zijn wij ook goed bekend met de ontwikkelingen in de Nederlandse pensioensector. Deze combinatie van expertise maakt ons tot een ervaren en professionele partner voor institutionele beleggers.

Strategische pijlers

- Laag risicoprofiel
- Stabiele opbrengsten
- Diversificatiestrategie
- Veel aandacht voor MVO
- Bewustzijn voor kosten en fees

Tactische pijlers

- Focus op hoogwaardig vastgoed in regio's met gezonde economische en demografische vooruitzichten
- Actief asset management om de bezettingsgraad en kasstroom te maximaliseren
- Actieve ontwikkeling van nieuwe activiteiten: maatwerk voor klanten

Operationele pijlers

- Wereldwijd netwerk in vastgoed van de hoogste kwaliteit
- Checks and balances geïmplementeerd
- Beheerst beloningsbeleid
- Toegewijde en gepassioneerde vastgoedprofessionals
- Teamwork

De tweevoudige propositie van Bouwinvest

Oplossingen op maat voor beheer van vastgoedbeleggingen

Bouwinvest levert een totaaloplossing voor de vastgoedbeleggingen van bpfBOUW. Onze doelstelling is om ook andere beleggers onze volledige expertise op het gebied van vastgoedbelegging aan te bieden, zodat zij in staat zijn zich volledig op hun kernactiviteiten te richten. De specialisten van Bouwinvest kunnen een uniek, op maat gemaakt allocatieadvies leveren op basis van de beleggingsovertuiging van elke belegger, inclusief diens risicobereidheid en beleggingshorizon. Naast de Nederlandse markt biedt Bouwinvest ook beleggingsmogelijkheden in Noord-Amerika, Europa en Azië-Pacific. Bouwinvest selecteert de best presterende fondsbeheerders en fondsen in Noord-Amerika, Europa en de regio Azië-Pacific met gebruikmaking van onze eigen kennis en ervaring in vastgoedmarkten en vastgoedbeheer. De internationale vastgoedportefeuille bestaat uit joint ventures, clubdeals en zowel beursgenoteerde als niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingen.

Fondsbeheer

Naast een oplossing op maat beheert Bouwinvest vier Nederlandse sectorfondsen, waarvan er drie toegankelijk zijn voor beleggers. Dit zijn het Residential Fund met een omvang van € 2,7 miljard, het Retail Fund (€ 0,6 miljard) en het Office Fund (€ 0,5 miljard). Het zijn alle drie fondsen met een core beleggingsprofiel die zonder vreemd vermogen zijn gefinancierd en die zich richten op vastgoed van hoge kwaliteit op de beste locaties in kernregio's. Wij hebben onze kernregio's geselecteerd op basis van hun gezonde economische en demografische vooruitzichten. Binnen die regio's richten wij ons op de beste beleggingen op A-locaties.

Belangrijkste ontwikkelingen in 2012

- Beheerd vermogen groeit tot € 5,6 miljard tegen € 5,5 miljard eind 2011;
- Outperformance van de IPD/ROZ-index 2012 door alle Nederlandse fondsen;
- Meer beursgenoteerde vastgoedbeleggingen;
- Nieuwe businessunitstructuur leidt tot efficiëntere en proactieve organisatie.

De organisatiestructuur van Bouwinvest

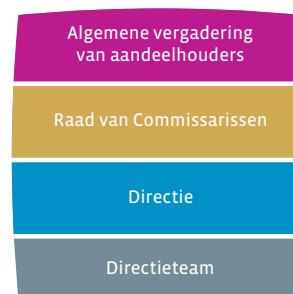
De prestaties van onze vastgoedfondsen zijn het directe resultaat van teamwerk en samenwerking binnen de gehele onderneming, in elke fase van het beleggingsproces. Van grondig marktonderzoek tot toegewijde teams op het gebied van asset management, compliance, juridische zaken en risicomanagement.

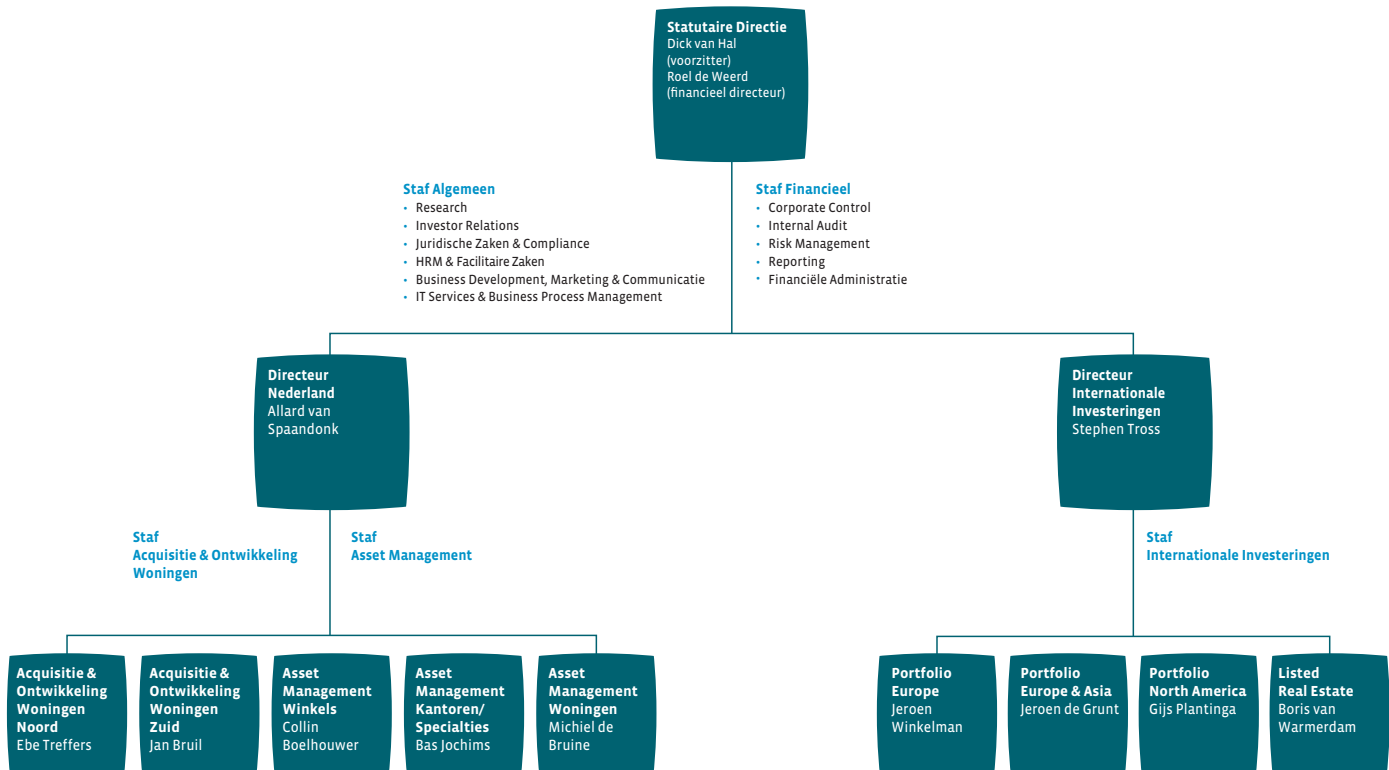
Juist die combinatie van vastgoedexpertise plus ons ingebouwd systeem van checks & balances zorgt ervoor dat wij het juiste evenwicht kunnen vinden tussen risico en rendement en dat we dat evenwicht ook constant behouden. Dankzij die combinatie realiseren onze fondsen hun doel: stabiele rendementen op de lange termijn voor de beleggers.

Management

Bouwinvest kent een two-tier bestuursstructuur. Het directieteam is verantwoordelijk voor de langetermijnstrategie van Bouwinvest; haar verantwoordelijkheden omvatten ook het dagelijkse bestuur en de leiding van de organisatie zelf en het beheer van het geïnvesteerde vermogen. De Raad van Commissarissen volgt, adviseert en houdt toezicht op de managementorganisatie.

In 2012 heeft Bouwinvest de samenstelling van het directieteam aangepast als gevolg van de fusie van twee businessunits tot één enkele businessunit: de businessunit Nederland. Deze businessunit is verantwoordelijk voor de aankopen (inclusief projectontwikkeling) en het asset management in Nederland. Alle Nederlandse activiteiten rapporteren nu aan de Directeur Nederland. Dientengevolge bestaat het directieteam sinds 1 januari 2013 uit vier leden. Deze nieuwe bedrijfsstructuur stelt ons in staat efficiënter te werken en actiever te reageren op ontwikkelingen in de Nederlandse en internationale vastgoedsector.





Organisatie

Bouwinvest heeft twee businessunits: Nederland en Internationale Investerings.

Businessunit Nederland

Deze businessunit is verantwoordelijk voor de aankopen, het asset management en de projectontwikkeling in Nederland voor de Nederlandse institutionele sectorfondsen.

- drie toegewijde teams die gespecialiseerd zijn in de sectoren woningen, winkels en kantoren;
- de teams omvatten experts in aankoop, vastgoed(her)ontwikkeling, asset management, verkoop en technisch beheer;
- alle teamleden hebben vele jaren ervaring in de vastgoedsector en beschikken over een uitgebreid netwerk van contacten door geheel Nederland; en
- zij zijn gericht op de optimalisering van de directe en indirecte rendementen van de Nederlandse vastgoedportefeuilles.

Businessunit Internationale Investerings

Deze businessunit managet regio's waarin de internationale beleggingen van Bouwinvest zich bevinden, te weten Europa, Noord-Amerika en de regio Azië-Pacific.

- de businessunit Internationale Investerings beheert separate mandaten op maat voor internationale vastgoedbeleggingen;
- Internationale Investerings omvat investeringen in joint ventures, clubdeals en zowel beursgenoteerde als niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen;
- de leden van de regionale teams hebben een lange ervaring in vastgoed en beschikken over een uitgebreid netwerk van contacten in hun regio's; en
- de focus is gericht op een (naar geografische regio, sector, risicoprofiel en stijl) gediversifieerde internationale portefeuille die zich vooral richt op core beleggingen die inkomsten genereren in stabiele landen.

De businessunits worden ondersteund door een aantal stafafdelingen, waaronder Research, Juridische Zaken, Risk Management, Compliance en Marketing.

CO₂-voetafdruk

Bouwinvest is in 2012 begonnen met de meting van de CO₂-voetafdruk van onze managementorganisatie (485.604 kg CO₂ in 2012). Afgelopen jaren hebben wij al aanzienlijke vooruitgang geboekt bij het terugdringen van onze CO₂-uitstoot:

- Wij meten voortdurend (elke 15 minuten) het elektriciteitsverbruik op ons hoofdkantoor. Dat heeft geleid tot een totale vermindering van het verbruik met 22% sinds 2010.
- Het EPC-label van ons hoofdkantoor is verbeterd van label E naar label C.
- Het papierverbruik is sinds 2010 met bijna 50% gedaald (2.000 kilo per jaar).
- Er is beter inzicht in het totaal aantal kilometers dat met (lease)-auto's van de onderneming is gereden. Het totaal aantal gereden kilometers in 2012 bedroeg 1.891.148.

Wij beseffen dat het verzamelen van uitgebreide verbruikgegevens en vermindering van de CO₂-uitstoot een continu proces is. Dankzij een beter inzicht weten wij waar wij onze prestaties in de komende jaren kunnen verbeteren en gaan de uitdaging aan om in 2020 CO₂-neutraal te zijn.



Bouwinvest, een verantwoorde belegger

Bouwinvest heeft vier pijlers ontwikkeld voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. In 2012 heeft Bouwinvest belangrijke stappen gezet om MVO door te voeren in de gehele organisatie, in het vastgoed en bij onze internationale beleggingen.

Als vastgoedvermogensbeheerder voor pensioenfondsen en institutionele beleggers zien wij het als onze verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat onze Nederlandse en internationale beleggingen aan duurzaamheidscriteria voldoen en dat wij op een verantwoorde en ethische manier werken. Bouwinvest ontwikkelt en belegt vanuit een lange-termijnperspectief, waarbinnen MVO-criteria nu en in de toekomst een belangrijke rol vervullen. Wij zijn er namelijk van overtuigd dat duurzame en maatschappelijk verantwoorde activiteiten bijdragen aan stabiele rendementen.

Verantwoord ondernemerschap is rechtstreeks gerelateerd aan onze kernactiviteiten en is hier integraal onderdeel van. Vanuit ons MVO-beleid wordt deze visie vertaald naar een MVO-missie die uit vier belangrijke pijlers bestaat:

1. een positieve bijdrage leveren aan de maatschappij;
2. een bijdrage leveren aan de werknemers-tevredenheid;
3. onze milieubelasting minimaliseren;
4. effectieve corporate governance als richtlijn bij al onze activiteiten.

Voortgang gemaakt bij de implementatie van duurzaamheid

‘In 2012 hebben wij ons gericht op de verdere implementatie van ons MVO-beleid op basis van de vier MVO-pijlers. Wij zijn begonnen met het introduceren van in de branche geaccepteerde prestatie-indicatoren voor onze directe portefeuilles’, aldus Bernardo Korenberg, CSR Manager bij Bouwinvest. ‘Vervolgens hebben wij meetbare en ambitieuze doelstellingen voor vermindering van de milieu-

belasting gesteld om de prestaties van ons vastgoed te optimaliseren. Hiermee wordt gewaarborgd dat MVO een integraal onderdeel is van al onze vastgoedbeleggingen.’

In 2011 heeft Bouwinvest zich gecommitteerd aan 27 MVO-doelstellingen (zie pagina 46) die in de periode 2011-2013 gerealiseerd moeten worden. In 2012 is al 52% van deze doelstellingen volledig gerealiseerd, inclusief verschillende acties om de CO₂-voetafdruk van Bouwinvest REIM te verminderen en doelen hiervoor vast te stellen. Tegelijkertijd is gewerkt aan het vergroten van het inzicht in de duurzaamheidsprestaties van onze indirecte vastgoedportefeuilles en hebben medewerkers training gehad op het gebied van governance-gerelateerde onderwerpen. Van de doelstellingen is 26% deels gerealiseerd en 22% is helaas nog niet gerealiseerd, maar zal in de komende twaalf maanden worden opgepakt.

Aanvullend heeft Bouwinvest zich voor 2013 gecommitteerd aan een nieuwe serie kwantitatieve doelstellingen die meer gericht zijn op het bereiken van meetbare verbeteringen op de korte en middellange termijn. Een gedetailleerd overzicht van deze doelstellingen vindt u op pagina 47 en in de betreffende hoofdstukken van dit MVO-verslag. Zo hebben wij ons voor de directe vastgoedportefeuilles (winkel-, woning- en kantorenfonds) gecommitteerd aan een vermindering van het energieverbruik met 10% in 2015. Onze eigen medewerkers en de externe vastgoedbeheerders zullen nauw moeten samenwerken om deze doelstelling te realiseren. Bouwinvest zal de voortgang en de belangrijkste resultaten rapporteren in volgende MVO-verslagen.



Bernardo Korenberg
CSR Manager

2012

MVO-verslag 2012: start van de metingen en vaststelling van verbeterdoelstellingen



Acties die door Bouwinvest in 2012 zijn ondernomen om de MVO-focus te veranderen



MVO-verslag 2011: beleid gericht op het vergroten van het interne bewustzijn

2011

Verantwoord ondernemen waarmaken

Metten van prestaties

In 2012 is Bouwinvest lid geworden van het Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Deze stichting wordt ondersteund door brancheverenigingen uit de vastgoedsector, zoals EPRA en INREV, en bevordert de transparantie van de duurzaamheidsprestaties van al dan niet beursgenoteerde vastgoedondernemingen en -fondsen op portefeuilleniveau. De resultaten van GRESB gebruiken we als een hulpmiddel voor de analyse van de prestaties van onze directe portefeuilles en internationale indirecte fondsen. Bouwinvest heeft besloten in 2012 voor de eerste keer deel te nemen aan het GRESB-onderzoek met de drie directe fondsen. Op basis van de resultaten wordt een actieplan op maat ontwikkeld om ervoor te zorgen dat Bouwinvest blijft werken conform de best practices in de sector bij het implementeren van MVO op organisatie- en gebouwniveau.

In 2012 zijn er aanzienlijke stappen gezet in het inzichtelijk maken van wereldwijd geaccepteerde prestatie-indicatoren voor de directe fondsen van Bouwinvest. De CO₂-voetafdruk van Bouwinvest REIM is inzichtelijk gemaakt en op de Internationale Duurzaamheidsdag werd medewerkers gevraagd om innovatieve oplossingen aan te dragen om de CO₂-impact van de managementorganisatie te verminderen. Deze Groene Ideeën Wedstrijd werd in 2012 voor de eerste keer georganiseerd en leverde 32 concrete CO₂-reductievoorstellen op, zoals maatregelen in het lease-wagenpark en besparingen in onze kantoorwerkzaamheden. De acties met de meeste impact zijn onderdeel van een groter plan dat ervoor moet zorgen dat Bouwinvest REIM de doelstelling realiseert om in 2020 CO₂-neutraal te werken.

Samenwerken met onze stakeholders

Veel stakeholders zijn betrokken bij de dagelijkse activiteiten rond onze organisatie en beleggingen. Stakeholders hebben echter niet allemaal hetzelfde effect op Bouwinvest. Om deze reden zullen wij in 2013 een plan opstellen dat gericht is op versterking van onze positieve relatie. Wij hebben in 2012 een uitvoerige stakeholderanalyse uitgevoerd, en wij zullen een actieve dialoog blijven onderhouden met elke stakeholdergroep.

Een duidelijk voorbeeld van samenwerking met onze stakeholders was zichtbaar tijdens de Dutch Green Building Week in 2012, waar we met onze zakelijke partners (Ymere, CASA 400, Duwo en de gemeente Amsterdam) in het Eenhoorngebied (Amsterdam) een seminar organiseerden over sociale duurzaamheid. Meer dan honderd partners namen deel aan dit evenement, waarbij wij het bewustzijn rond en de deelname aan sociale duurzaamheid hebben vergroot. Een gevolg was dat recent een nieuwe stichting voor het Eenhoorngebied is opgericht met als doel een sociaal netwerk op te zetten en te onderhouden voor alle betrokkenen in het gebied en zo bij te dragen aan de bevordering van de leefbaarheid van het Eenhoorngebied en het op de kaart te zetten bij bewoners, bedrijven en passanten.

Volgende stappen in 2013-2015

De MVO-actieplannen voor de komende jaren zijn vooral gericht op bewustwording, betrokkenheid en innovatie. De inhoud van de acties wordt vastgesteld aan de hand van de elementen die voor beleggers van belang zijn (risico, rendement, governance, stabiliteit en transparantie). Onder het motto 'meetbaar = verbeterbaar' ligt het zwaartepunt op korte termijn op het transparant maken van de prestaties en het verder implementeren van MVO in de dagelijkse processen, zowel intern als extern.

Wij realiseren ons dat duurzaamheid verder in de organisatie en onze samenwerkingen geïntegreerd moet worden en dat MVO een proces is van actieve betrokkenheid en voortdurende verbetering. Wij hebben in 2012 enkele belangrijke stappen gezet, maar zijn ons er maar al te goed van bewust dat we nog een lange weg te gaan hebben. Om deze reden hebben wij ook concrete MVO-doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld.

MVO-doelstellingen 2013-2015 Bouwinvest REIM

- Introductie kwartaalrapportages met voortgang over belangrijke MVO-thema's.
- CO₂-neutrale bedrijfsvoering Bouwinvest REIM in 2020 (directe uitstoot).
- Organiseren stakeholderdialoog om de betrokkenheid met stakeholders verder te vergroten.
- Verbeteren nauwkeurigheid van en de rapportage over relevante KPI's.
- ESG-training verzorgen voor alle medewerkers.

Onze MVO-pijlers



Medewerkers

Bijdragen aan verhoogde werknemers tevredenheid

Relevante onderwerpen

- Zorgen voor een gezonde en inspirerende werkomgeving
- Optimaliseren van de talenten en capaciteiten van onze medewerkers
- Zorgen voor gelijke kansen
- Investeren in kennismanagement

Belangrijkste resultaten 2012

- Strategische personeelsplanning geïntroduceerd
- Betrokkenheid bevorderen
- Succesvol vitaliteitsprogramma: ziekteverzuim verlaagd naar 3,05%

Doelstellingen behaald*

80%



Milieu

Bijdragen aan een verlaagde milieubelasting

Relevante onderwerpen

- Verduurzamen eigen organisatie
- Duurzaam ontwikkelen
- Verduurzamen van de vastgoedbeleggingen in de fondsen
- Kennis van duurzaamheid vergroten

Belangrijkste resultaten 2012

- CO₂-footprint gemeten
- Inzicht verkregen in energieverbruik voor groot deel portefeuille
- 99,9% van de woningen gelabeld

Doelstellingen behaald*

100%



Governance

Goede corporate governance als randvoorwaarde voor handelen

Relevante onderwerpen

- Corruptie tegengaan
- Intensiveren stakeholderbetrokkenheid
- Compliance training personeel uitvoeren
- Maatregelen uitvoeren indien compliancebeleid niet wordt nageleefd

Belangrijkste resultaten 2012

- 100% van de medewerkers ontving compliancedilemma-training
- 2.659 huurders namen deel aan tevredenheidsonderzoek
- Communicatie met fondsmanagers over compliancekwesties actief

Doelstellingen behaald*

43%



Maatschappij

Positieve bijdrage leveren aan de maatschappij

Relevante onderwerpen

- Respect voor mensenrechten en milieu in bedrijfsvoering vergroten
- Ontwikkelen duurzame investeringsrichtlijnen
- Nauwere samenwerking met andere beleggers op het gebied van duurzaamheidsrichtlijnen
- Bijdrage aan sociaal-maatschappelijke projecten vergroten

Belangrijkste resultaten 2012

- ESG assessment geïntroduceerd (GRESB)
- Samenwerking met andere investeerders over ESG-onderwerpen
- Kennisdeling binnen de sector (IVBN)

Doelstellingen behaald*

50%

* Behaalde doelstellingen heeft betrekking op de doelstellingen gecommuniceerd in het MVO-verslag 2011, die in 2012 volledig dan wel gedeeltelijk behaald zijn. Zie voor meer info pagina 46.

Werken aan menselijk kapitaal

Bouwinvest ziet haar medewerkers als de belangrijkste factor achter zakelijk succes. Het beleid op het gebied van Human Resource Management (HRM) is erop gericht de onderneming te voorzien van de noodzakelijke kennis, expertise en vaardigheden, en de talenten van haar medewerkers te ontwikkelen in een aangename en stimulerende werkomgeving. Hierbij hebben wij een duidelijke focus: de optimalisering van het gebruik van de talenten en capaciteiten van onze medewerkers.

Bij Bouwinvest gaan uitstekende bedrijfsresultaten hand in hand met medewerkerstevredenheid en kansen voor persoonlijke ontwikkeling en groei. Het is noodzakelijk om voortdurend een evenwicht te vinden tussen de persoonlijke ambities van de medewerkers en de doelstellingen van de organisatie. 'Het is noodzakelijk voor onze organisatie en onze medewerkers om flexibel en adequaat in te spelen op toenemende interne en externe veranderingen', aldus Mirjam Eijer, Manager Human Resources. 'We hebben strategische personeelsplanning en successionplanning geïntroduceerd om ervoor te zorgen dat we onze ambities kunnen realiseren.'

Evenals in het voorgaande jaar werd Bouwinvest in 2012 geconfronteerd met de uitdagingen van de economische crisis, die in het bijzonder een negatief effect had op de vastgoedsector. Een onderdeel van het HR-beleid is dat het management van de onderneming ernaar streeft de noodzakelijke vermindering in het personeelsbestand door te voeren door, wanneer zich vacatures voordoen, taken en functies over de medewerkers te herverdelen. Daarnaast worden verschillende interne efficiencyprojecten uitgevoerd. Op deze wijze voorkomt Bouwinvest dat medewerkers moeten worden ontslagen in een tijd waarin de arbeidsmarkt zeer moeilijk is. Dit beleid om mensen voor de onderneming te behouden, vraagt van zowel de werkgever als de werknemer flexibiliteit en een gezamenlijke investering in training en ontwikkeling. Een positief neveneffect is dat de

functionele flexibiliteit toeneemt en er meer onderling begrip tussen de afdelingen ontstaat. In 2012 had Bouwinvest op fulltimebasis 129,4 medewerkers.

Training en ontwikkeling

Voor Bouwinvest is kennis een strategisch bezit; investeren in kennismangement omvat de ontwikkeling van systemen, zoals het intranet en onze Enterprise Resource Planning (ERP) applicatie, alsmede functionele training en de ontwikkeling van persoonlijke competenties. In 2012 hebben we onze investeringen in training verhoogd, wat ook in 2013 het geval zal zijn. We ontwikkelen hiermee nieuwe terreinen van expertise en dragen zo bij aan een toename van de functionele flexibiliteit die tegelijkertijd met de inzet van strategische personeelsplanning carrièrekansen creëert.

Jaar	Percentage van de totale loonkosten besteed aan training en opleiding		Status
2013		3,0	doelstelling
2012		2,8	gerealiseerd
2011		2,4	gerealiseerd
2010		2,6	gerealiseerd

Als werkgever dient Bouwinvest te waarborgen dat haar medewerkers goed gekwalificeerd zijn om de toegewezen taken uit te voeren, de doelstellingen te behalen en op de juiste manier om te gaan met hun verantwoordelijkheden. In 2011 hebben we strategische personeelsplanning geïntroduceerd,



Mirjam Eijer
Manager Human Resources
& Facility Management



Totaal aantal medewerkers



waarmee Bouwinvest een duidelijk inzicht kreeg in de kwalificaties en het potentieel van elke medewerker. Dankzij interne overplaatsingen en stageplaatsen hebben wij in 2012 met succes het percentage verminderd van medewerkers die het risico lopen over- of ondergekwificeerd te zijn. De borging van sleutelfuncties is aan de hand van successionplanning in kaart gebracht. Voor alle sleutelfuncties zijn vervangers aanwezig die tot maximaal zes maanden de werkzaamheden kunnen waarnemen.

Continuïteit sleutelfuncties

	2012	2011
Vervanging (< 6 maanden)	100%	100%
Opvolging intern aanwezig	75%	66,6%
Potentieel in ontwikkeling	20%	9,5%
Extern	5%	23,8%

Bouwinvest streeft ernaar jonge mensen met veel potentieel bij te staan in hun ontwikkeling. *Young Bouwinvest!* wordt gestimuleerd en is al enkele jaren actief binnen de onderneming. Bouwinvest biedt studenten op bachelor- en masterniveau graag stageplaatsen aan, waardoor zij ervaring van binnenuit kunnen opdoen in vastgoed en vermogensbeheer. Nieuw in 2012 was een interne stageplaats, die tot een succesvolle carrière-verandering leidde voor de betrokken medewerker.

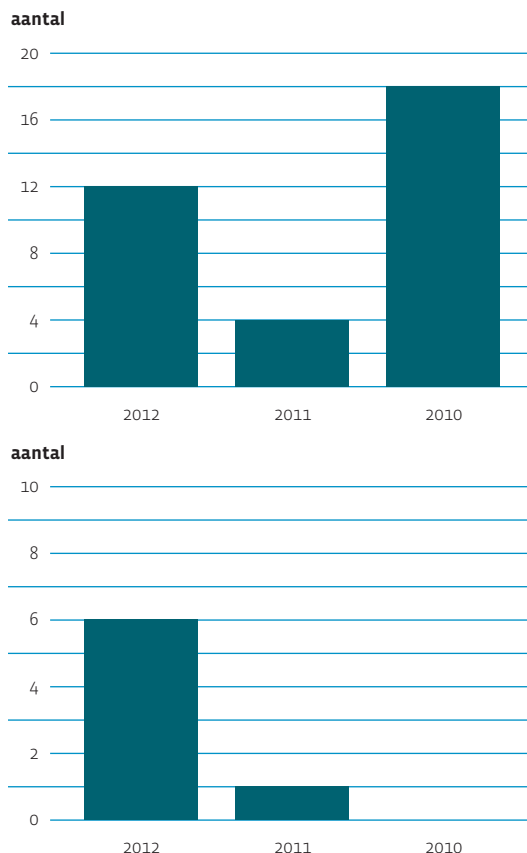
Delen van kennis en expertise

In 2009 werd in het medewerkersonderzoek van Effectory samenwerking tussen afdelingen en het delen van kennis aangewezen als potentiële

Young Bouwinvest!

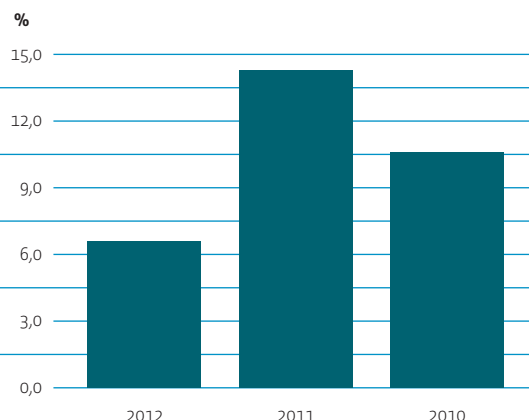
Vanuit de medewerkers zelf is *Young Bouwinvest* (YB!) opgezet met als voornaamste doel de ontwikkeling van young professionals binnen de organisatie. YB! geeft circa veertig jonge medewerkers een stem binnen Bouwinvest; bij YB! ligt het accent op drie pijlers, namelijk persoonlijke ontwikkeling, het delen van professionele kennis en netwerkactiviteiten. In 2012 werd er door de leden van Young Bouwinvest voor de eerste maal een zogenaamd DT-diner georganiseerd met het gehele directieteam, waarbij werd gediscussieerd en ideeën werden uitgewisseld over de strategie van de onderneming. De belangrijkste doelstellingen voor 2013 zijn:

1. verdere interne stroomlijning door Bouwinvest Beliefs op de agenda te zetten; en
2. de ontwikkeling van een nieuwe business case met financiële ondersteuning van de directie.



Interne
functiewisselingen

Stages



verbetermogelijkheden. Bouwinvest heeft toen het Bouwinvest Real Estate Expert Centre (BREEC) opgezet. BREEC is een intern web-based kenniscentrum dat tot doel heeft meer synergie tussen de verschillende afdelingen te bewerkstelligen door het delen van kennis van de vastgoedmarkt, specifieke expertise of kennis van klanten en producten. In 2012 werden onderwerpen als het beleggingsplan en de externe presentaties van collega's gedeeld tussen de verschillende afdelingen. Bouwinvest verbeterde ook de uitwisseling van informatie met de belangrijkste externe stakeholders. Er werd een online Investor Web geïntroduceerd waar (potentiële) beleggers alle informatie kunnen vinden die nodig is om beleggingsbeslissingen te kunnen nemen, zoals kwartaalberichten, gegevens over due diligence en financiële verzoeken.

Duidelijke focus op succes

Sturen op succes is in lijn met onze ambitie om professioneel samen te werken. Met een duidelijke gerichtheid op succes streeft Bouwinvest ernaar om voor een rijke en motiverende werkomgeving te zorgen door:

- samenwerking te vergroten en teamgeest te bevorderen;
- medewerkers te managen en te coachen door de wijze van leidinggeven te verbeteren;
- medewerkers aan te moedigen verantwoordelijkheid en eigenaarschap te nemen; en
- transparantie en duidelijkheid te vergroten in de jaarlijkse beoordelingsgesprekken.

Met behulp van een tweejaarlijks onderzoek onder al onze medewerkers verkrijgen we inzicht in de tevredenheid en betrokkenheid van onze medewerkers. Het laatste vond plaats in 2011. Aan de hand van de uitkomsten worden per afdeling gerichte acties in gang gezet om de scores over de

langere termijn te verbeteren en op die wijze de tevredenheid en de ontwikkeling van onze medewerkers nog verder te verhogen. Dit draagt bij aan het realiseren van de langetermijndoelstellingen van de onderneming.

De respons steeg in 2011 tot 89,1% en de algehele tevredenheidsscore was 7,4 – bijna even hoog als in 2009, waarmee we opnieuw hoger uitkwamen dan het benchmark. In 2010 en 2011 werden aanzienlijke verbeteringen gerealiseerd op het gebied van carrièrekansen (zie hierboven) en interne communicatie. Interne communicatie bleef achter bij onze verwachtingen en werd gezien als een eerste vereiste om andere aspecten te kunnen verbeteren. In 2012 was daarom op alle afdelingen de aandacht sterk gericht op de bevordering van betrokkenheid van werknemers bij de strategie en ambities van de onderneming. Om de betrokkenheid te bevorderen heeft Bouwinvest in 2012 zakelijke bijeenkomsten, personeelsactiviteiten, afdelingsexcursies en bijeenkomsten voor teambuilding georganiseerd; wij gaan hier in 2013 mee door.

Het volgende medewerkersonderzoek wordt in 2013 uitgevoerd, waarbij wij de volgende doelstellingen hebben geformuleerd:

- verhoging van de respons tot 90%; en
- verhoging van de algehele score op betrokkenheid tot 8,0.

Stimulering van vitaliteit

Het kantoor van Bouwinvest is een aangename, gezonde en veilige plaats om te werken. Er is voor alle medewerkers een vitaliteitsplan opgesteld om ervoor te zorgen dat zij gezond en productief blijven. Preventieve maatregelen zijn erop gericht de oorzaken van verzuim te onderkennen en weg te nemen, alsmede de vitaliteit te verbeteren. Het vitaliteitsplan is succesvol gebleken, aangezien het verzuim verder gedaald is van 3,3% in 2011 tot 3,05% in 2012. Het plan omvat onder meer mogelijkheden voor financiële steun bij het lidmaatschap van sportscholen, een fietsplan, jaarlijkse sport-

Resultaten van medewerkersonderzoek

	2009	2011	Doelstelling 2013
Respons	7,3	7,6	nb
Tevredenheidsscores	83,1%	89,1%	90,0%
Score van het benchmark	7,5	7,4	7,5
Score van betrokkenheid	7,2	7,3	nb
Score van het benchmark	8,0	7,1	8,0

clinics en stoelmassages op locatie. Bouwinvest organiseert algemene gezondheidscontroles om een gezonde levensstijl te bevorderen en inzicht te geven in de gezondheid van de werknemer. Om sociale activiteiten te bevorderen en de contacten tussen collega's te versterken, leverde Bouwinvest in 2012 een financiële bijdrage aan een cultureel initiatief, BCA, waarmee onder meer kortingen kunnen worden verkregen bij de aanschaf van boeken en kaarten voor concerten en film- en theatervoorstellingen.

Gelijke kansen voor iedereen

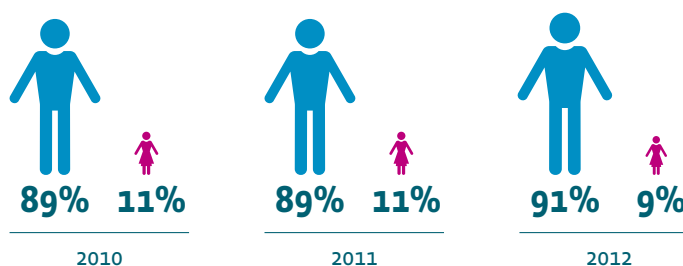
Bouwinvest heeft de ambitie om iedereen gelijke kansen te bieden bij benoemingen, beloningen en carrièrekansen. De organisatie heeft het nog niet nodig geacht om bepaalde groepen, zoals vrouwen, bepaalde leeftijdsgroepen of etnische groepen, positief te discrimineren. Ons medewerkersbestand heeft een evenwichtige samenstelling en er zijn nog nooit meldingen van discriminatie geweest. Wij hanteren een strikte gedragscode, zowel voor onze eigen medewerkers als voor onze zakelijke partners.

Bouwinvest voert jaarlijks een prestatie managementcyclus uit onder de naam 'Managing for Success', die transparantie en inzicht biedt in de gewenste prestaties en de ontwikkeling van de organisatie en haar medewerkers. Het daarbij behorende beloningssysteem staat vast en is voor iedereen duidelijk. De cyclus bestaat uit het opstellen van een bedrijfsplan, vervolgens plannen per afdeling, gevolgd door individuele (ontwikkelings)plannen per medewerker. Er worden doelen vastgesteld die gekoppeld zijn aan de beloning. Afsluitende individuele beoordelingen door directe leidinggevers worden vergeleken met beoordelingen van vergelijkbare medewerkers.

Jaar	Ziekteverzuimpercentage
2012	3,05
2011	3,30
2010	6,16

Doelstellingen	Wanneer
Implementatie van Management Developmentprogramma	2013
Verhoging respons bij het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek tot 90%	2013
Verhoging van de algehele score van betrokkenheid tot 8,0 in het medewerkersonderzoek	2013
Verhoging budget voor inspanningen t.a.v. training en ontwikkeling tot 3,0% van de totale loonsom	2013
Handhaven aantal stageplaatsen	2013

Senior management



Ondernemingsraad

Ook binnen Bouwinvest is een ondernemingsraad aangesteld. Voor het management van Bouwinvest is deze raad een natuurlijke partner om alle relevante onderwerpen te bespreken die van invloed op de medewerkers zouden kunnen zijn. De raad bestaat uit zeven leden die op evenredige basis zijn gekozen uit de verschillende afdelingen van Bouwinvest. Er zijn twee commissies actief:

1. commissie voor sociaal beleid, werkgelegenheid en werkomstandigheden; en
2. commissie voor financiën en organisatie.

De raad kwam vijftientig keer bijeen in 2012 en sprak zes maal met de directievoorzitter en de manager Human Resources. De belangrijkste gespreksonderwerpen in de afgelopen twee jaar waren de strategische positie van de afdeling projectontwikkeling en de noodzakelijke personeelsvermindering vanwege de moeilijke marktomstandigheden. In 2012 werden de afdelingen Asset Management en Projectontwikkeling samengevoegd tot een nieuwe businessunit Nederland. Onderwerpen die regelmatig terugkeerden, waren de pensioenregeling van de onderneming, loonkosten en de voortgang van de verbeteringen afgeleid uit het medewerkersonderzoek. In 2013 staan nieuwe verkiezingen voor de ondernemingsraad op de agenda.

Verantwoordelijkheid, integriteit, transparantie en een passend toezicht zijn de belangrijkste uitgangspunten van het beleid van Bouwinvest op het gebied van corporate governance. Er zijn verschillende structuren, processen en beleidslijnen geïmplementeerd om deze uitgangspunten te vertalen naar de dagelijkse werkzaamheden, waarbij tevens de wettelijke eisen in aanmerking worden genomen.

Interne en externe compliance

Een onafhankelijke compliancefunctie binnen Bouwinvest onderkent, beoordeelt en volgt de compliancerisico's van de onderneming en adviseert en rapporteert daarover. Het gaat hier onder meer om het risico van wettelijke sancties of sancties van toezichthouders, of imagoschade die de managementorganisatie zou kunnen lijden als gevolg van het niet voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving, gedragscodes en normen voor verantwoord ondernemerschap. In 2009 is een monitoring- en testprogramma ingericht voor alle compliancereguleringen en -beleidslijnen. De compliancefunctie rapporteert maandelijks aan de statutaire directie.

In juli 2013 zal de Europese richtlijn voor beheerders van alternatieve beleggingen (European Alternative Investment Fund Managers Directive, AIFMD) deel gaan uitmaken van de Nederlandse wetgeving. Bouwinvest zal dan onderworpen zijn aan deze regelgeving en daardoor naar verwachting in 2013 ook onder het toezicht komen van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Tot nu toe heeft Bouwinvest als vastgoedvermogensbeheerder alleen te maken met De Nederlandsche Bank als toezichthouder.

Conflicterende belangen en gedragscode

Er is een reglement 'Tegenstrijdige belangen en effectentransacties' om de belangen van Bouwinvest en de door haar beheerde fondsen te beschermen. Het beleid beschrijft, naast het uitsluiten van mogelijke privévoordelen voor medewerkers, hoe Bouwinvest dient om te gaan met mogelijk conflicterende belangen tussen de

fondsen en klanten van Bouwinvest bij de allocatie van vastgoedbeleggingen. Dit beleid is bedoeld als aanvulling op en niet ter vervanging van de van toepassing zijnde Nederlandse wetgeving inzake conflicterende belangen.

Bouwinvest heeft een Gedragscode ingesteld die van toepassing is op al haar medewerkers. De Gedragscode behandelt zaken als ethisch gedrag, conflicterende belangen, voldoen aan wet- en (interne en externe) regelgeving, MVO, gezondheid en veiligheid en onze zakelijke partners. Om ervoor te zorgen dat de Gedragscode wordt begrepen en gerespecteerd, heeft Bouwinvest in 2012 aan alle medewerkers een training gegeven. Binnen Bouwinvest bestaat een klokkenluidersregeling om (vermoedens van) misstanden aan de orde te kunnen stellen en deze te onderzoeken en te beëindigen.

Kader voor interne beheersing

In het kader van de verdere professionalisering van het riskmanagement is gekozen voor het bekende COSO-framework als model voor riskmanagement. Op basis van dit kader hebben wij de zogenaamde 'vier verdedigingslijnen' opgesteld. Het interne beheersingssysteem biedt een redelijke mate van zekerheid bij de realisering van de doelstellingen ten aanzien van de effectiviteit en efficiency van de bedrijfsactiviteiten, de betrouwbaarheid van de financiële rapportages en het voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Bouwinvest heeft in het eerste kwartaal van 2013 het ISAE 3402 type 2-certificaat verkregen voor de kernprocessen die in stand worden gehouden door de Bouwinvest-organisatie.

Vier verdedigingslijnes

1 Eerste verdedigingslinie

Directie en lijnmanagement

2 Tweede verdedigingslinie

Compliance, Risk Management & Control

'De ideale situatie wordt gecreëerd wanneer risicobeheer volledig in de organisatie is geïntegreerd. De grootste uitdaging bij de implementatie van goed en effectief risicobeheer is de menselijke factor. Human Resource Management speelt hierbij een essentiële rol. Om deze reden screent Bouwinvest medewerkers al tijdens het wervingsproces om te beoordelen of de integriteitsregels worden gerespecteerd; daarnaast dient elke medewerker de Gedragscode na te leven. Wij hebben risicocultuurprofielen waarmee we mensen beoordelen op basis van hun drijfveren. Op basis van deze profielen kijken wij of en hoe medewerkers kunnen bijdragen aan de doelstelling van een afdeling.'

Marianne
Zonneveld
Senior Risk
Manager



3 Derde verdedigingslinie

Onafhankelijke interne audit functie

'De rol van internal audit is primair naar de organisatie kijken om vast te stellen of alle risico's onderkend worden en de hieraan gekoppelde beheersmaatregelen juist worden uitgevoerd zodat de organisatie kan zeggen: we zijn in control. Risico's horen bij ondernemen, maar procedures en protocollen, vastgelegd in beheersmaatregelen, zorgen ervoor dat de risico's adequaat worden beheerst en het restrisico acceptabel is. Om de risico's verbonden aan de taxatie van vastgoed te beheersen, hebben we een eigen taxatiemanagementsysteem voor onze beleggingen, waarbij wij op kwartaalbasis onze objecten allemaal extern laten taxeren. Het is een volcontinuoproces geworden waarbij de taxateurs om de drie jaar rouleren.'

Peter van Egmond
Internal Auditor



4 Vierde verdedigingslinie

Raad van Commissarissen en externe accountant

Doelstellingen 2013

Implementatie AIFMD-richtlijn binnen de organisatie	2013
Een governance-web lanceren ter ondersteuning van de directie, de Raad van Commissarissen en de Jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders	2013
Risicobeheer: zeven representatieve beleggingen beoordelen op belangrijke (duurzaamheids)risico's	2013

Wanneer

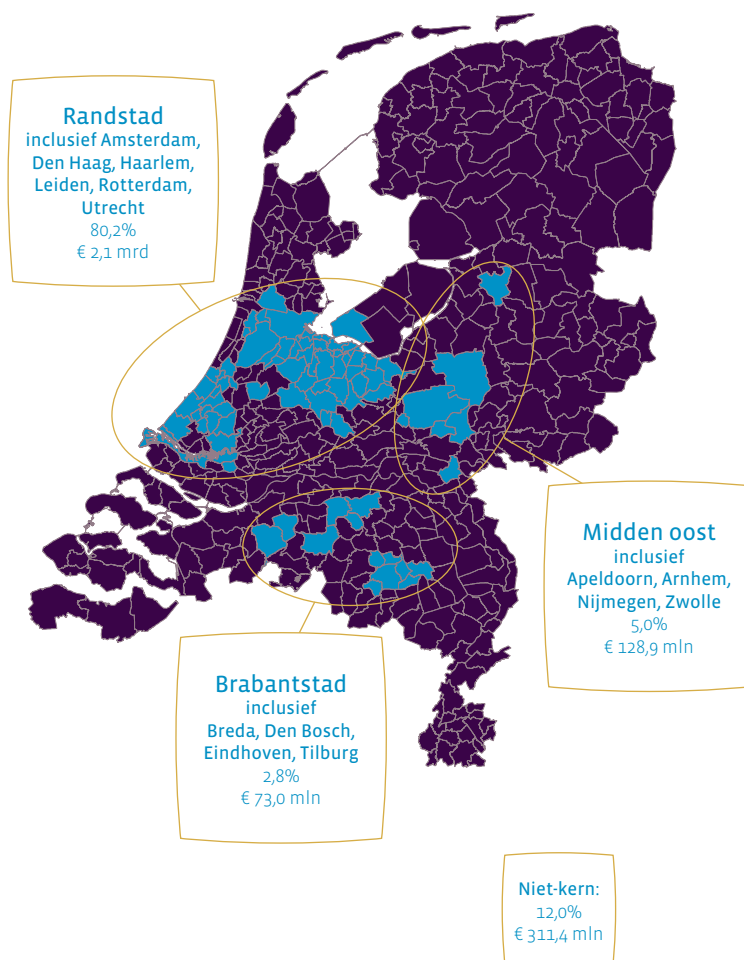
Woningfonds

Het Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund N.V. is het grootste Nederlandse woningfonds zonder leverage en heeft een beheerd vermogen van € 2,7 miljard. Het fonds is erop gericht investeerders een stabiel rendement te bieden door middel van belegging in hoogwaardig woningvastgoed in Nederland. Het fonds heeft een core beleggingsprofiel en streeft naar een goed gediversifieerde portefeuille, met een accent op kernregio's met gezonde economische en demografische vooruitzichten en objecten op de beste locaties.

'In het Heelmeesters-project is veel aandacht besteed aan duurzaamheid, waarbij comfort en energiebesparing hand in hand gaan. Zo worden de woningen verwarmd en gekoeld via een WKO-installatie, is er lage-temperatuurvloerverwarming en koeling en hebben alle ramen dubbele beglazing (HR++). Dit vermindert niet alleen de milieuimpact, het vermindert ook de energierekening (en servicekosten) voor de huurders.'



Michiel de Bruijne
Hoofd Asset Management
Wonen



De kernregio's van het woningfonds

Portefeuillekenmerken

Per eind 2012 omvatte de portefeuille van het woningfonds 226 objecten. De portefeuille is goed gediversifieerd naar soort vastgoed, risicoprofiel en regio, wat het gevolg is van de gestelde diversificatierichtlijnen. Dientengevolge is de portefeuille gericht op vastgoed van hoge kwaliteit, economisch sterke regio's en een gezond evenwicht tussen appartementen en eengezinswoningen.

Het fonds heeft een sterke oriëntatie op het huursegment in de middenklasse, aangezien de vraag naar huizen in dit segment blijft stijgen en de jaarlijkse huurindexatie niet beperkt wordt door overheidsregulering. Ons beleid van actief asset management heeft geleid tot een voortdurende verjonging van de portefeuille, die thans een gewogen gemiddelde leeftijd heeft van 17,7 jaar. Deze actieve benadering van de portefeuille heeft ook bijgedragen aan een hoge financiële bezettingsgraad (97,6%) en het fonds in staat gesteld aanzienlijke huurverhogingen door te voeren door gebruik te maken van de kansen die zich in de markt voordoen (like-for-like huurstijging van 3,2%).

De doelstelling van het fonds is de beleggers een gemiddeld jaarlijks rendement te bieden van 6% over de langere termijn door beleggingswoningen in Nederland te kopen, te beheren en te verkopen

Portefeuillegegevens

	2012	2011
Totale activa (in duizenden €)	2.686.859	2.819.839
Totaal vastgoedrendement	1,3%	4,1%
Outperformance (IPD/ROZ-index)	+1,0%-punt	+2,2%-punt
Totaal aantal woningen	14.580	14.686
Gemiddelde maandhuur per woning (in €)	838	830
Financiële bezettingsgraad (gemiddeld)	97,6%	96,6%

Belangrijkste strategische doelstellingen

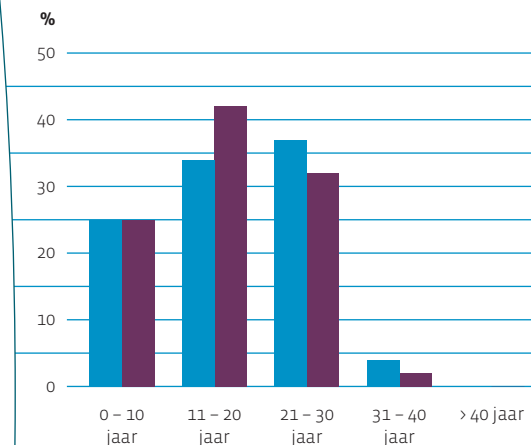
- Stabiele kasstroom die bescherming biedt tegen inflatie
- Gemiddeld jaarlijks fondsrendement over de lange termijn van 6%
- Zwaartepunt op beleggingen met een laag risico in de kernregio's van het fonds
- Doelstelling voor de omloopsnelheid van de portefeuille van 5% per jaar

Hoogepunten portefeuille in 2012

- Voor het derde achtereenvolgende jaar een outperformance van de IPD/ROZ-index (0,7 procentpunt)
- Dividendrendement van 3,4%
- Aankopen en projecten in aanbouw van € 58 miljoen (2,2%) tegen € 53 miljoen (1,9%) in 2011
- Meer dan 90% van de nieuwe woningen volledig verhuurd binnen twaalf maanden na oplevering
- Huurstijging (like-for-like) van 3,2%
- Aanhoudend lage huurachterstand van 1,5%

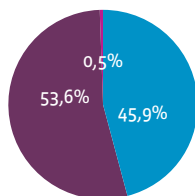
Portfolio-samenstelling naar leeftijd op basis van boekwaarde

■ 2012
■ 2011



Samenstelling portefeuille per type woning op basis van boekwaarde

■ Eengezinswoningen
■ Appartementen
■ Overig



Investerings in duurzaamheid worden bekeken vanuit een beleggingsperspectief. Maatregelen op het gebied van energie-efficiency verbeteren de concurrentiepositie van de woningen van het fonds en voegen waarde toe voor onze stakeholders, zowel beleggers als huurders. Duurzaamheid gaat echter verder dan energieverbruik. Het gaat ook om de sociale aspecten van duurzaamheid, zoals investeringen om de lokale publieke voorzieningen te verbeteren en een aangenaam leefgebied te creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Als onderdeel van onze benadering van verantwoord beleggen focussen wij ons op zaken die essentieel zijn voor onze huurders (zoals comfort, energieverbruik, materialen, binnenklimaat) en voor onze beleggers (zoals risico, rendement, governance, stabiliteit en transparantie).

en op deze wijze waarde toe te voegen. Het fonds heeft een core beleggingsprofiel en wordt niet met vreemd vermogen gefinancierd. Om de doelstellingen te realiseren, richten wij ons op de verwerving van woningvastgoed op locaties van hoge kwaliteit met het potentieel om op lange termijn een kasstroom te genereren die bescherming biedt tegen inflatie.

Duurzaamheidsstrategie

Overeenkomstig de MVO-pijlers van Bouwinvest zijn de duurzaamheidsgerelateerde ambities van het fonds gericht op verbetering van de duurzaamheidsprestaties en aantrekkelijkheid van het vastgoed, om zodoende de waarde van de vastgoedportefeuille van het woningfonds te vergroten. Wij onderkennen de uitdagingen waar het woningfonds zich voor geplaatst ziet en de beperkte invloed die wij rechtstreeks hebben op ons vastgoed. De aandacht van het fonds in termen van duurzaamheid gaat er daarom vooral naaruit om in samenwerking met onze stakeholders het wooncomfort voor onze huurders te vergroten en tegelijkertijd de energie-efficiency te verbeteren.

Actieve dialoog met stakeholders

Wij voeren jaarlijks een huurderstevredenheids-onderzoek uit om de ervaringen van onze huurders inzichtelijk te krijgen. Evenals in voorgaande jaren bespraken wij de resultaten van het onderzoek met onze vastgoedbeheerders en kwamen wij doelstellingen overeen met elke vastgoedbeheerder, die erop gericht zijn de huurderstevredenheid verder te verbeteren. In 2013 zullen wij deelnemen aan een gezamenlijk huurderstevredenheids-onderzoek met andere woningbeleggers in Nederland om onze resultaten ook onderling te kunnen vergelijken.

Belangrijkste resultaten van het huurderstevredenheidsonderzoek

- 2.397 huurders hebben geparticipeerd (respons 30%)
- Lichte verbetering van de tevredenheid vergeleken met 2010
- Hoge tevredenheid ten aanzien van het huurprogramma
- Verbetering van de behandeling van klachten blijft een prioriteit

Hoogh Havezathe,
Zwolle



Door het vormen van partnerships en actieve deelname aan de duurzaamheidswerkgroepen van IVBN en DGBC blijft het fonds op de hoogte van de nieuwste innovaties en best practices die beschikbaar zijn om onze duurzaamheidsdoelstellingen te kunnen realiseren.

Actief duurzaam asset management

Realiseren van duurzame resultaten

De meerderheid van de objecten in de portefeuille kreeg in 2012 een nieuw energielabel. Deze labels geven de energie-efficiency aan van een object met een index die loopt van A (uitzonderlijk hoge energie-efficiency) tot G (zeer lage energie-efficiency). De meerderheid van het vastgoed in de woningportefeuille (91%) heeft een energielabel A, B of C gekregen, wat betekent dat het algehele niveau van energie-efficiency van de portefeuille goed is. Dit plaatst het fonds bij de meest duurzame woningfondsen in Nederland. Het fonds blijft de energie-efficiency de komende jaren optimaliseren, aangezien alle nieuw gebouwde woningen het hoogste energielabel krijgen. Het fonds koopt 'groen' gas en duurzaam opgewekte elektriciteit in voor de gemeenschappelijke ruimtes in de appartementencomplexen.

Hoogh Havezathe, Zwolle

Belangrijkste feiten

Project:	Hoogh Havezathe
Locatie:	Zwolle
Duurzaamheid:	Het project overtreft de ambitieuze duurzaamheidseisen van de gemeente Zwolle, die op dit terrein, net als Bouwinvest, een hoog ambitieniveau heeft

Duurzaamheidsaspecten

- Woningen zijn aangesloten op de BeGreen-biomassacentrale
- Met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,27 overtreffen de woningen ruimschoots de huidige wettelijke norm van 0,6
- Huurders krijgen een 'energiecoach' toegewezen die uitleg kan geven over de installatie, het gebruik en de besparingsmogelijkheden
- CO₂-gestuurde mechanische ventilatie
- HR++-glas
- Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het fonds heeft duurzaamheidsmaatregelen geïmplementeerd bij veertien objecten met het doel het energieverbruik te verminderen en het comfort voor de huurders te vergroten.

Belangrijkste feiten

• Plaatsing armaturen met led-verlichting	786
• Hoogrendementsketels	114
• Mechanische ventilatiesystemen	495
• Systemen voor klimaatbeheersing	57

Benchmarking & monitoring

Bouwinvest nam in 2012 met het woningfonds voor de eerste maal deel aan de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Het woningfonds wordt beschouwd als een 'Green Starter', maar presteerde beter dan de gemiddelde score van de vergelijkingsgroep op de aspecten 'Policy & Disclosure' en 'Environmental Management Systems'. De resultaten leverden voor Bouwinvest mogelijkheden om op eenvoudige wijze onze duurzaamheidsprestaties verder te verbeteren. Wij ontwikkelen en implementeren momenteel een actieplan om de algehele score in de komende jaren te verbeteren. Dit actieplan houdt rekening met de GRESB-resultaten, maar beperkt zich daar niet toe, om ervoor te zorgen dat duurzaamheid op elk niveau in de organisatie wordt meegenomen.

Sturen op resultaat

Wij zijn van mening dat meting de eerste stap naar verbetering is. Het zwaartepunt ligt in eerste instantie bij het meetbaar en inzichtelijk maken van de huidige prestaties en het implementeren van duurzaamheid in de dagelijkse processen, zowel intern als extern. In 2012 hebben we het meetproces afgerond, de parameters vastgesteld en ambitieuze doelstellingen voor verbetering op de korte en de lange termijn geformuleerd.

Onze insteek om in eerste instantie in te zetten op compleetheid van data en zodoende de transparantie van onze milieupact te vergroten, komt tot uitdrukking in de milieuprestaties op de volgende pagina. Het verklaart ook de stijging in de absolute waarden van bepaalde KPI's.

De focus van het woningfonds ligt in eerste instantie op het verbeteren van de energieprestatie van de objecten in de portefeuille. Een samenvatting van de belangrijkste MVO-prestatie-indicatoren is te vinden op de volgende pagina.

De belangrijkste resultaten op dit gebied:

- 91% van de woningen heeft een 'groen' energielabel (A, B of C);
- gemiddelde EPC-score is verbeterd van 1,40 naar 1,39;
- 99,9% van de woningen heeft een energielabel;
- compleetheid en inzicht milieuprestaties zijn verder verhoogd van 71,2% naar 88,0%.

Doelstellingen 2013 – 2015

Bewustzijn

- Communicatie inrichten met huurders en beheerders over duurzaamheidsacties en initiatieven van Bouwinvest

Commitment

- Een huurderstevredenheids-onderzoek houden in 2013
- Aandacht voor sponsoring op buurniveau
- Vermindering van energie-verbruik in gemeenschappelijke ruimtes met ten minste 10% in 2015 ten opzichte van 2012

Innovatie

- Een pilot uitvoeren voor innovatieve aanbesteding om de energie-efficiency te verbeteren

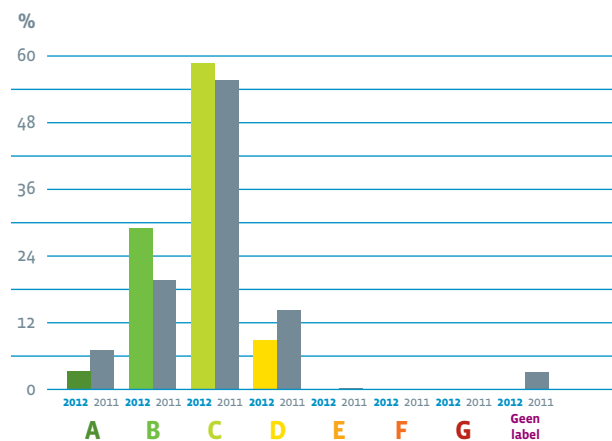
MVO-prestatie-indicatoren

Milieu-prestaties

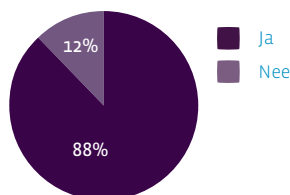
	2012	2011
Compleetheid (gebaseerd op m²)	88,0%	71,2%
Energieverbruik totaal (MWh)	7.330	5.653
Energie-intensiteit (kwh/m²)	11,9	11,3
CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	3.324	2.559
Directe CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	9	8
Indirecte CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	3.315	2.549
CO ₂ -intensiteit (CO ₂ e/m²)	5,4	5,1
Percentage objecten gelabeld	99,9%	96,9%
Gemiddelde energielabelscore	1,39	1,40

Duurzaamheidsinformatie

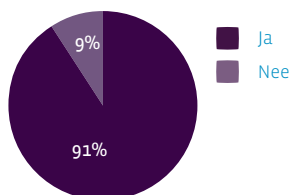
Verdeling energielabels (EPC) 2011 – 2012



Energieprestatie gemonitord in 2012



Groen energielabel (A-, B- of C-label)



Stakeholderbetrokkenheid 2012

- Deelnemers huurdertevredenheidsonderzoek 2.397
- Responspercentage 30%

Duurzaamheidsacties 2012

- Inkoop 'groen' gas en hernieuwbare energie
- Bijna alle objecten opnieuw gelabeld
- Deelname GRESB sinds 2012

Methodologie en dataverzameling woningportfolio

Dit is de eerste keer dat Bouwinvest REIM de impact op het milieu en meetbare MVO-prestatie-indicatoren communiceert. De verstrekte gegevens in deze MVO-rapportage voor de jaren 2011 – 2012 weerspiegelen de inspanningen die zijn verricht om deze informatie te verzamelen. Prestatie-indicatoren worden voor een langere periode al actief gemanaged, maar werden voorheen niet centraal verzameld en gecommuniceerd aan derden. De initiële focus in 2012 was om de dekking te maximaliseren van de beschikbare gegevens en een basislijn vast te stellen, om een correct beeld te tonen van de milieupact en de prestaties tijdens de verslagperiode. Wij streven ernaar om door te gaan om de juistheid en volledigheid van de verstrekte gegevens in de volgende MVO-rapporten te verbeteren, wat betekent dat we zullen blijven richten op het vastleggen van meer feitelijke prestatie-indicatoren in de komende jaren.

Kwaliteit en bronnen van de gecommuniceerde prestatie-indicatoren: gegevens zijn gebaseerd op slimme meters (voornamelijk kantoren), maandelijkse meters en standaard-jaarverbruiken (voornamelijk woningen en winkelpanden) voor die oppervlaktes die wij beheren en waar Bouwinvest verantwoordelijk is voor de aankoop van energie / water. Absolute data (energie- en waterverbruik alsmede de uitstoot van broeikasgassen) zijn gericht op die gebouwen waar actief management van de prestatie-indicatoren mogelijk is. Voor het woningfonds vertegenwoordigd in het overzicht op deze pagina, betekent dit dat eengezinswoningen zijn uitgesloten. Vergelijking tussen de absolute consumpties in 2011 en 2012 is niet mogelijk aangezien de verschillen te wijten zijn aan de toename van de verzamelde gegevens en om vergelijking mogelijk te maken worden intensiteitscijfers gecommuniceerd. Voor de intensiteitscijfers worden alleen die gebouwen meegenomen die worden beschouwd als vergelijkbaar en een zinvol overzicht bieden van de intensiteit binnen de kenmerken van het fonds (bijvoorbeeld uitgesloten zijn parkeergarages en gebouwen die worden gebruikt voor andere doeleinden). Energielabels verwijzen naar Energie Prestatie Certificaten (EPC's) en omvatten alle gebouwen van het fonds.

Kantorenfonds

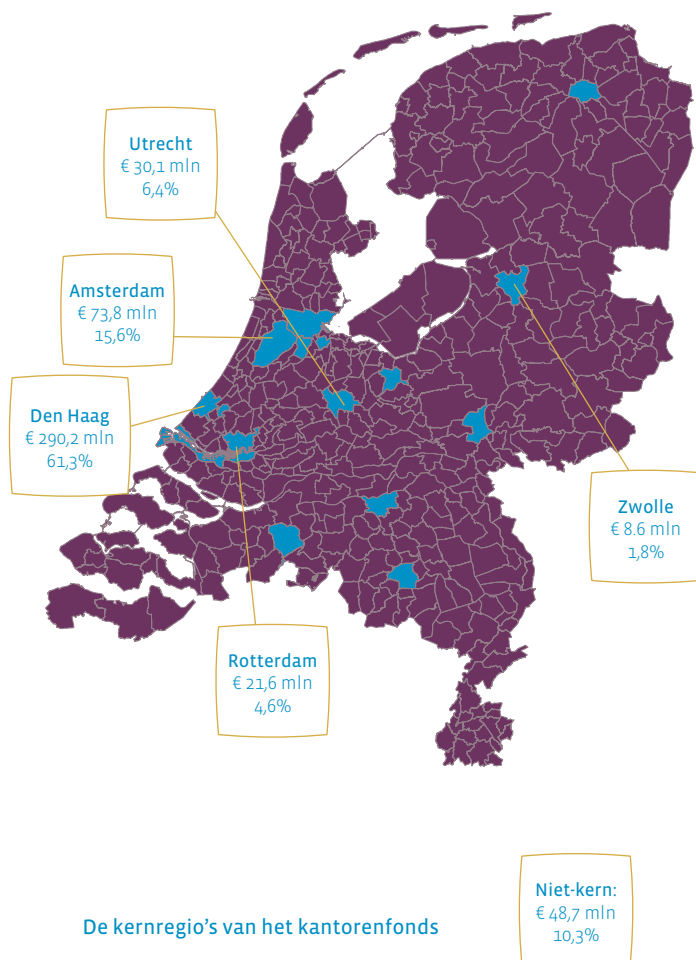


Het Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund N.V. is een kantorenfonds zonder leverage en een portefeuille van € 0,5 miljard. Het fonds richt zich op het bieden van een stabiel rendement aan investeerders door belegging in hoogwaardige kantoren in Nederland. Het fonds heeft een core beleggingsprofiel en streeft naar een goed gediversifieerde portefeuille, met een accent op kernregio's met gezonde economische en demografische vooruitzichten en objecten op de beste locaties.

‘Duurzaamheid is geen doel op zich, maar moet leiden tot waardecreatie. Afgelopen jaar is daarom bij de renovatie van de Arthur van Schendelstraat geïnvesteerd in nieuwe energiezuinige led-armaturen in combinatie met een daglicht-afhankelijk regelingssysteem en bewegingssensoren. Het doel is om het energieverbruik met 30-35% te verminderen.’



Bas Jochims
Hoofd Asset Management
Kantoren



Portefeuillegegevens

	2012	2011
Totale activa (in duizenden €)	509.516	538.794
Totaal vastgoedrendement	1,0%	6,6%
Outperformance (IPD/ROZ-index)	+3,5%-punt	+4,4%-punt
Totaal aantal objecten	25	26
Gemiddelde maandhuur per vierkante meter (in €)	182	179
Financiële bezettingsgraad (gemiddeld)	91,4%	92,3%

Portefeuillekenmerken

De portefeuille van het kantorenfonds omvatte 25 objecten aan het eind van 2012. De portefeuille is goed gediversifieerd naar regio en risicoprofiel, wat het gevolg is van de gestelde diversificatierichtlijnen. Als gevolg daarvan is het grootste deel van de portefeuille gelegen in economisch sterke regio's – de kernregio's van het fonds – met hoogwaardig vastgoed op de best presterende A1-locaties. Het fonds richt zich ook sterk op hoogwaardig vastgoed met meerdere huurders, en met goed openbaar vervoer in de nabijheid.

De groeistrategie en het actieve aan- en verkoopbeleid van het fonds hebben geleid tot een relatief jonge portefeuille (gewogen gemiddelde leeftijd van 11,7 jaar). Actief asset management en ons structurele onderhoudsprogramma hebben geleid tot een aanhoudend hoge financiële bezettingsgraad (91,4%) en kantoren met een hoog niveau van duurzaamheid. De hoge kwaliteit van het vastgoed in de portefeuille heeft ons geholpen solide huurders aan te trekken, langlopende huurcontracten af te sluiten en huurverhogingen door te voeren die ten minste op het niveau van de ontwikkeling in de markt lagen.

Belangrijkste strategische doelstellingen

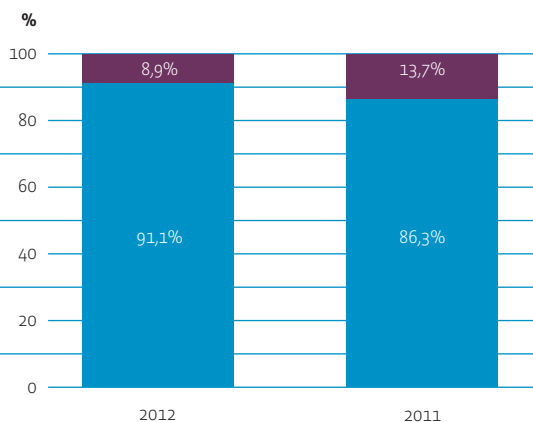
- Stabiele kasstroom die bescherming biedt tegen inflatie
- Gemiddeld jaarlijks rendement van het fonds op lange termijn van 7,0%
- Minimaal 80% van de portefeuille belegd in aangewezen kernregio's
- Minimaal 90% van de portefeuille belegd in vastgoed met laag en middelhoog risico

Belangrijke gebeurtenissen in de portefeuille 2012

- Voor het derde achtereenvolgende jaar een outperformance van de IPD/ROZ-index (3,6 procentpunt)
- Een dividendrendement van 5,8%
- Actief asset management heeft ertoe bijgedragen dat de financiële bezettingsgraad op een relatief hoog niveau van 91,4% lag
- Nieuwe huurcontracten voor € 2,3 miljoen (14.363 m²); verlengde huurcontracten € 2,5 miljoen (15.463 m²)
- Gemiddelde resterende huurtermijn 4,5 jaar
- Huurstijging (like-for-like) van 0,6%
- Officiële opening van het WTC Den Haag, lancering van WTC The Hague International Business Club

Samenstelling kantorenportefeuille

■ Multi-tenant
■ Single-tenant



De strategie van het fonds is erop gericht beleggers een gemiddeld jaarlijks rendement te bieden van 7% over de lange termijn door kantoren in Nederland te kopen, te beheren en te verkopen en waarde toe te voegen. In verband met de vooruitzichten voor de Nederlandse kantorenmarkt op korte en lange termijn en de toegenomen aandacht voor kantoren op de beste locaties heeft het fonds de doelstelling in 2012 met 0,5% verlaagd.

Duurzaamheidsstrategie

Overeenkomstig de MVO-pijlers van Bouwinvest zijn de duurzaamheidsgerelateerde ambities van het fonds gericht op verbetering van de duurzaamheidsprestaties en aantrekkelijkheid van het vastgoed, om op deze wijze de waarde van de vastgoedportefeuille van het kantorenfonds te vergroten. Sinds de introductie van het fonds in 2010 is de aandacht voor duurzaamheid gericht op de energie-efficiency van het vastgoed in de portefeuille. Deze benadering was tot nu toe succesvol en wij streven ernaar het algehele niveau van duurzaamheid op lange termijn te verhogen.

Investerings in duurzaamheid worden bekeken vanuit een beleggingsperspectief. Maatregelen op het gebied van energie-efficiency verbeteren de concurrentiepositie van de kantoren van het fonds en voegen waarde toe voor onze stakeholders, zowel beleggers als huurders. Duurzaamheid gaat

echter verder dan energieverbruik. Het gaat ook om de sociale aspecten van duurzaamheid, zoals investeringen om de lokale publieke voorzieningen te verbeteren en een aangenaam leefgebied te creëren waar mensen kunnen werken en elkaar kunnen ontmoeten. Als onderdeel van onze benadering van verantwoord beleggen focussen wij ons op zaken die essentieel zijn voor onze huurders (zoals comfort, energieverbruik en het binnenklimaat) en voor onze beleggers (zoals risico, rendement, governance, stabiliteit en transparantie).

Actieve dialoog met stakeholders

Wij voeren jaarlijks een huurderstevredenheidsonderzoek uit om de ervaringen van onze huurders inzichtelijk te krijgen. Evenals in voorgaande jaren bespraken wij de resultaten van het onderzoek met onze vastgoedbeheerders en kwamen wij doelstellingen overeen met elke vastgoedbeheerder, die erop gericht zijn de huurderstevredenheid verder te verbeteren.

De belangrijkste resultaten van het huurderstevredenheidsonderzoek:

- 72 huurders hebben geparticipeerd (respons 45%, 53,8% respons in termen van vloeroppervlakte);
- vastgoedbeheerders worden overwegend gezien als klantvriendelijk en deskundig; en
- belangrijk punt voor verbetering is de tijdige beschikbaarheid van het servicekostenoverzicht.

Het fonds zoekt actief naar manieren van samenwerking met huurders om het energieverbruik te verminderen en de kosten te verlagen. Het energiedashboard, dat in alle multi-tenantgebouwen wordt ingezet, biedt hier een goede basis voor. Huurders en beheerders kunnen hier rechtstreeks hun eigen energieverbruik en kosten monitoren. In de komende jaren willen wij het aantal individuele meters vergroten en de inzet van het energiedashboard vergroten.



Door het vormen van partnerships en actieve deelname aan de duurzaamheidswerkgroepen van IVBN en DGBC blijft het fonds op de hoogte van de nieuwste innovaties en best practices die beschikbaar zijn om onze duurzaamheidsdoelstellingen te kunnen realiseren.

Actief duurzaam asset management

Realiseren van duurzame resultaten

Van de objecten in het fonds heeft 93,5% een energielabel (2011: 80,1%). Deze labels geven de energie-efficiency aan van een gebouw met een index die loopt van A (uitzonderlijk hoge energie-efficiency) tot G (zeer lage energie-efficiency). Wij verbeterden de duurzaamheidsprestaties van de verschillende objecten in 2012, wat leidde tot een gemiddelde energie-index van 1,04 voor de gehele portefeuille van het fonds (2011: 1,13). De grafiek op pagina 31 toont de verdeling van de energielabels binnen het kantorenfonds op basis van het belegd vermogen per 31 december 2012. Meer dan 80% van de objecten heeft een energielabel A, B of C, en zes objecten verkregen een beter label in vergelijking met 2011. Het fonds koopt 'groen' gas en duurzaam opgewekte elektriciteit in voor zijn kantoren.

Energiedashboard

Bouwinvest is in december 2011 voor dertien panden gestart met intensieve monitoring van het elektriciteitsverbruik in samenwerking met Hellemans Consultancy. Op uurbasis wordt elke dag het verbruik gemeten en via een website weergegeven op een energie-dashboard. Zowel de gebouwbeheerder als de gebruiker kan het energieverbruik inzien. Tevens wordt gebruikgemaakt van een benchmark per kwartaal om de verbruiken per gebouw te vergelijken. Door inzicht in het verbruiksprofiel wordt energie bespaard en kunnen de effecten van besparingsacties gevolgd worden. Zo werkt Bouwinvest op een systematische manier verder aan een duurzaam gebruik. Immers, het meest duurzaam is het terugdringen van het energieverbruik.

Energiedashboard, belangrijke feiten

- Dertien objecten zijn opgenomen in de online energiemonitor, meer dan de helft van de objecten binnen het fonds.
- Zes gebouwen waar de online energiemonitor is geïmplementeerd, hebben in 2012 minder energie verbruikt.
- In één object werd een vermindering van het energieverbruik gerealiseerd van meer dan 40%.

Benchmarking & monitoring

Los van het volgen van het energieverbruik via het energiedashboard wordt een groot deel van de objecten binnen het fonds ook intern gebenchmarkt. Benchmarkrapporten per kwartaal meten de prestaties. Objecten die mogelijk minder goed presteren worden zo tijdig opgespoord en mogelijke verbeteracties kunnen in gang worden gezet om te voldoen aan de doelstellingen voor vermindering van het energieverbruik die vastgesteld zijn voor het fonds.

Bouwinvest en het kantorenfonds namen in 2012 voor de eerste maal deel aan de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Het kantorenfonds wordt beschouwd als een 'Green Starter' en presteerde beter dan de gemiddelde score van de vergelijkingsgroep op de aspecten 'Environmental Management Systems', 'Building Certification' en 'Social Factors'. De resultaten leverden voor Bouwinvest mogelijkheden op om op eenvoudige wijze onze duurzaamheidsprestaties verder te verbeteren. Wij ontwikkelen en implementeren momenteel een actieplan om de algehele score in de komende jaren te verbeteren. Dit actieplan houdt rekening met de GRESB-resultaten, maar beperkt zich daar niet toe, om ervoor te zorgen dat duurzaamheid op elk niveau in de organisatie wordt meegenomen. Tot slot neemt Bouwinvest deel aan het Dutch Green Building Council benchmark, wat ons in staat stelt de duurzaamheidsprestaties van individuele beleggingen af te zetten tegen een relevante vergelijkingsgroep van kantoren in Nederland.

Sturen op resultaat

Wij zijn van mening dat meting de eerste stap naar verbetering is. Het zwaartepunt ligt in eerste instantie bij het meetbaar en inzichtelijk maken van de huidige prestaties en het implementeren van duurzaamheid in de dagelijkse processen, zowel intern als extern. In 2012 hebben we het meetproces afgerond, de parameters vastgesteld en ambitieuze doelstellingen voor verbetering op de korte en de lange termijn geformuleerd.

Onze insteek om in eerste instantie in te zetten op compleetheid van data en zodoende de transparantie van onze milieupact te vergroten, komt tot uitdrukking in de milieuprestaties op de volgende pagina. Het verklaart ook de stijging in de absolute waarden van bepaalde KPI's.

De focus van het kantorenfonds ligt in eerste instantie op het verbeteren van de energieprestatie van de objecten in de portefeuille. Een samenvatting van de belangrijkste MVO-prestatie-indicatoren is te vinden op de volgende pagina.

De belangrijkste resultaten op dit gebied:

- 80% van de objecten heeft een 'groen' energielabel (A, B of C);
- gemiddelde EPC-labelscore verbeterd van 1,13 naar 1,04;
- 65% van de objecten verminderde het energieverbruik;
- bij 43% van de objecten is het EPC-label verbeterd tussen 2011 en 2012.

Doelstellingen 2013 – 2015

Bewustzijn

- Introductie van Green Leases
- Uitvoeren van een pilot 'Samen werken aan energievermindering'

Commitment

- Vermindering van energieverbruik met ten minste 10% in 2015 ten opzichte van 2012
- Een huurderstevredenheidsonderzoek houden in 2013

Innovatie

- Uitbreiding van het gebruik van online dashboard om het energieverbruik te volgen
- Uitbreiding van het aantal slimme meters in 2013

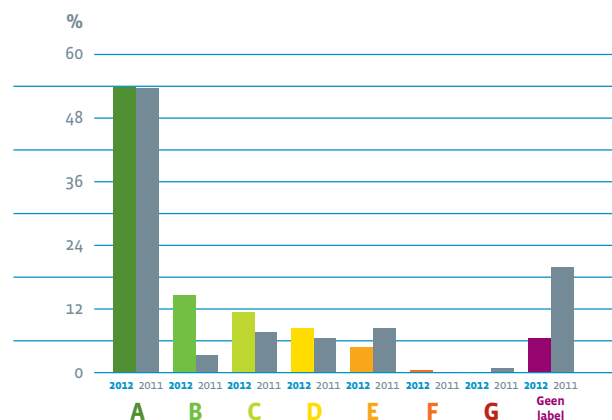
MVO-prestatie-indicatoren

Milieuprestaties

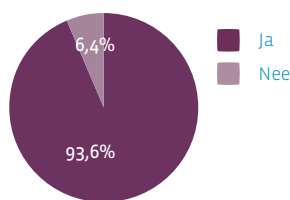
multi-tenantkantoren	2012	2011
Compleetheid (gebaseerd op m²)	93,6%	88,5%
Energieverbruik totaal (MWh)	24.176	23.643
Energie-intensiteit (kwh/m²)	150,8	158,7
CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	9.743	9.474
Directe CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	327	369
Indirecte CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	9.415	9.104
CO ₂ -intensiteit (CO ₂ e/m²)	60,4	63,4
Percentage objecten gelabeld	93,5%	80,2%
Gemiddelde labelscore	1,04	1,13
Waterverbruik (m³)	3.444	3.364
Afval (totaal gewicht in ton)	43,56	34,17
Afvalrecycling (%)	25,3%	19,9%

Duurzaamheidsinformatie

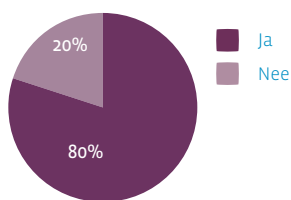
Verdeling energielabels 2011 – 2012



Energieprestatie gemonitord in 2012



Groen energielabel (A-, B- of C-label)



Stakeholderbetrokkenheid 2012

- Deelnemers huurdertevredenheidsonderzoek 72
- Responspercentage 45%
- Aantal getekende Green Leases -

Duurzaamheidsacties 2012

- Inkoop 'groen' gas en hernieuwbare energie
- Deelname GRESB sinds 2012
- Schuttersveste, Leiden, verbetering energielabel van D naar A met als resultaat nieuwe huurders

Methodologie en dataverzameling kantorenportfolio

Dit is de eerste keer dat Bouwinvest REIM de impact op het milieu en meetbare MVO-prestatie-indicatoren communiceert. De verstrekte gegevens in deze MVO-rapportage voor de jaren 2011 – 2012 weerspiegelen de inspanningen die zijn verricht om deze informatie te verzamelen. Prestatie-indicatoren worden voor een langere periode al actief gemanaged, maar werden voorheen niet centraal verzameld en gecommuniceerd aan derden. De initiële focus in 2012 was om de dekking te maximaliseren en van de beschikbare gegevens een basislijn vast te stellen, om een correct beeld te tonen van de milieuprestaties tijdens de verslagperiode. Wij streven ernaar om door te gaan om de juistheid en volledigheid van de verstrekte gegevens in de volgende MVO-rapporten te verbeteren, wat betekent dat we zullen blijven richten op het vastleggen van meer feitelijke prestatie-indicatoren in de komende jaren.

Kwaliteit en bronnen van de gecommuniceerde prestatie-indicatoren: gegevens zijn gebaseerd op slimme meters (voornamelijk kantoren), maandelijke meters en standaard-jaarverbruiken (voornamelijk woningen en winkelpanden) voor die oppervlaktes die wij beheren en waar Bouwinvest verantwoordelijk is voor de aankoop van energie / water. Absolute data (energie- en waterverbruik alsmede de uitstoot van broeikasgassen) zijn gericht op die gebouwen waar actief management van de prestatie-indicatoren mogelijk is. Voor het kantorenfonds vertegenwoordigd in het overzicht op deze pagina, betekent dit dat single-tenantgebouwen zijn uitgesloten. Vergelijking tussen de absolute consumpties in 2011 en 2012 is niet mogelijk aangezien de verschillen te wijten zijn aan de toename van de verzamelde gegevens en om vergelijking mogelijk te maken worden intensiteitscijfers gecommuniceerd. Voor de intensiteitscijfers worden alleen die gebouwen meegenomen die worden beschouwd als vergelijkbaar en een zinvol overzicht bieden van de intensiteit binnen de kenmerken van het fonds (bijvoorbeeld uitgesloten zijn parkeergarages en gebouwen die worden gebruikt voor andere doeleinden). Wij zijn in 2012 begonnen met het verzamelen van de gegevens voor water en afval. De gepresenteerde data voor afval en waterverbruik maken bijna 10% van de kantorenportfolio uit op basis van de totale financiële waarde. Energielabels verwijzen naar Energie Prestatie Certificaten (EPC's) en omvatten alle gebouwen van het fonds.

Winkelfonds

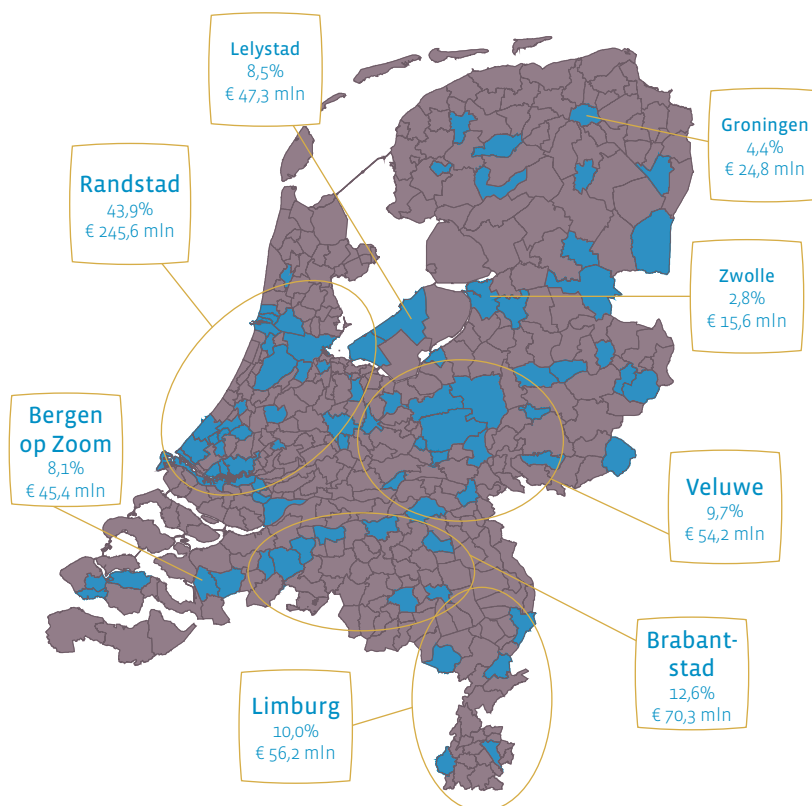


Het Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. is een winkelfonds zonder leverage met een beheerd vermogen van € 0,6 miljard. Het fonds richt zich op het bieden van een stabiel rendement aan investeerders door belegging in hoogwaardig winkelvastgoed in Nederland. Het fonds heeft een core beleggingsprofiel en streeft naar een goed gediversifieerde portefeuille, met een accent op kernregio's met gezonde economische en demografische vooruitzichten en objecten op de beste locaties.

‘De herontwikkeling van Damrak 70 wordt in lijn met de BREEAM-NL-certificeringsrichtlijnen gerealiseerd. Het ambitieniveau van het ontwerpproces is erop gericht een minimale BREEAM-score ‘Good’ te behalen. Deze duurzame investeringen zullen uiteindelijk op de lange termijn worden terugverdiend, simpelweg omdat het resulteert in een hogere waarde van het gebouw.’



Collin Boelhauer
Hoofd Asset Management
Winkels



Regionale spreiding van het winkelfonds

Portefeuillekenmerken

De portefeuille van het winkelfonds omvatte 38 objecten aan het eind van 2012. De meerderheid van de objecten in de portefeuille is gesitueerd in economisch sterke regio's, de kernregio's van het fonds. Het fonds richt zich op hoogwaardige, flexibele winkelruimte in belangrijke winkelgebieden en buurtwinkelcentra in regio's en grotere steden met positieve demografische vooruitzichten.

Ons beleid van actief asset management en regelmatig onderhoud heeft ertoe bijgedragen dat de hoge kwaliteit en aantrekkingskracht van onze objecten in portefeuille intact zijn gebleven. Dit heeft op zijn beurt ook geleid tot een aanhoudend hoge financiële bezettingsgraad (95,1%) en het fonds in staat gesteld huurverhogingen door te voeren door gebruik te maken van de kansen die zich in de markt voordoen.

De strategie van het fonds is erop gericht de beleggers een gemiddeld jaarlijks rendement te bieden van 7% over de langere termijn door winkelvastgoed in Nederland te kopen, te beheren en te verkopen en waarde toe te voegen. Het fonds heeft een core beleggingsprofiel zonder leverage. Om de doelstellingen te realiseren, richten wij ons op de verwerving van winkelruimte op locaties van hoge kwaliteit met het potentieel om op lange termijn een kasstroom te genereren die bescherming biedt tegen inflatie.

Portefeuillegegevens

	2012	2011
Totale activa (in duizenden €)	593.034	527.071
Totaal vastgoedrendement	4,8%	8,1%
Outperformance (IPD/ROZ-index)	+0,8%-punt	+0,5%-punt
Totaal aantal objecten	38	22
Gemiddelde maandhuur per vierkante meter (in €)	207	204
Financiële bezettingsgraad (gemiddeld)	95,1%	96,8%

Belangrijkste strategische doelstellingen

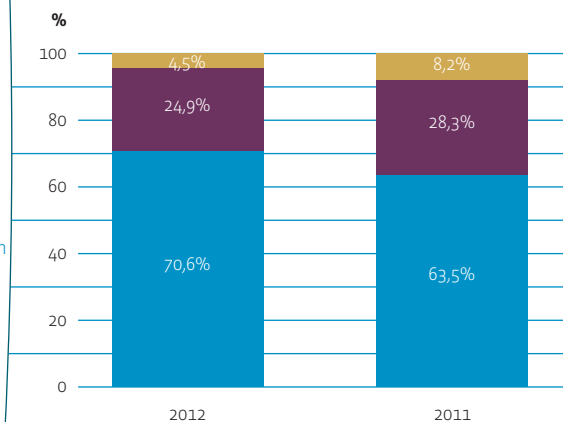
- Gemiddeld jaarlijks rendement van het fonds op lange termijn van 7,0%
- Zwaartepunt op de beste detailhandelslocaties in gebieden met veel aantrekkingskracht
- Minimaal 80% van de portefeuille belegd in aangewezen kernregio's
- Minimaal 90% van de portefeuille belegd in vastgoed met een laag en middelhoog risico
- Herontwikkeling van winkellocaties om deze concurrerend te houden

Belangrijke gebeurtenissen in de portefeuille 2012

- Outperformance van de IPD/ROZ-index (0,8 procentpunt)
- Dividendrendement van 5,8%
- Financiële bezettingsgraad van 95,1%
- Aankopen en projecten in aanbouw van € 78 miljoen
- 23,6% van de portefeuille verhuurd aan detaillisten van 'dagelijkse producten'
- In totaal 182.387 m² verhuurd in 2012; nieuwe en verlengde huurcontracten van in totaal 26.600 m²; huurwaarde € 6,9 miljoen
- Huurstijging (like-for-like) 1,0%
- Aanhoudend lage huurachterstand van 1,9%
- Gemiddelde resterende huurtermijn 3,7 jaar

Samenstelling van het fonds op basis van boekwaarde

- Centrale winkelcentra
- Wijkwinkelcentra
- Overige winkelgebieden



Duurzaamheidsstrategie

Overeenkomstig de MVO-pijlers van Bouwinvest zijn de duurzaamheidsgerelateerde ambities van het fonds gericht op verbetering van de duurzaamheidsprestaties en aantrekkelijkheid van het vastgoed, om zodoende de waarde van de vastgoedportefeuille van het winkelfonds te vergroten. Wij onderkennen de uitdagingen waar het winkelfonds zich voor geplaatst ziet, en de beperkte invloed die wij rechtstreeks hebben op ons vastgoed. Het belangrijkste aandachtspunt van het fonds op het gebied van duurzaamheid is daarom de energie-efficiency van het vastgoed waar mogelijk te optimaliseren. Deze benadering was tot nu toe succesvol, en het fonds streeft ernaar het algehele niveau van duurzaamheid op lange termijn te verhogen.

Investerings in duurzaamheid worden bekeken vanuit een beleggingsperspectief. Maatregelen op het gebied van energie-efficiency verbeteren de concurrentiepositie van de winkels van het fonds en voegen waarde toe voor onze stakeholders, zowel beleggers als huurders. Duurzaamheid gaat echter verder dan energieverbruik. Het gaat ook om de sociale aspecten van duurzaamheid, zoals investeringen om de lokale publieke voorzieningen te verbeteren en gemeenschappelijke gebieden te creëren waar mensen kunnen winkelen en elkaar kunnen ontmoeten. Als onderdeel van onze benadering van verantwoord beleggen focussen wij

ons op zaken die belangrijk zijn voor onze huurders en hun klanten (zoals comfort, energieverbruik en het binnenklimaat) en voor onze beleggers (zoals risico, rendement, governance, stabiliteit en transparantie).

Actieve dialoog met stakeholders

Wij voeren jaarlijks een huurderstevredenheidsonderzoek uit om de ervaringen van onze huurders inzichtelijk te krijgen. Evenals in voorgaande jaren bespraken wij de resultaten van het onderzoek met onze vastgoedbeheerders en kwamen wij doelstellingen overeen met elke vastgoedbeheerder, die erop gericht zijn de huurderstevredenheid verder te verbeteren. Een voorbeeld is de installatie van apparatuur die de passantenstromen meet in twaalf van onze winkelcentra.

De belangrijkste resultaten van het huurderstevredenheidsonderzoek:

- 190 huurders hebben gereageerd (respons 50%);
- algemene tevredenheid over de contacten met commerciële en technische beheerders;
- aandacht voor het registreren van passantenstromen om de commerciële kwaliteit te verbeteren.

Het fonds zoekt actief naar manieren van samenwerking met huurders om het energieverbruik te verminderen en de kosten te verlagen. Het bestaande energiedashboard om het energieverbruik te meten voor onze kantoren, biedt hier een goede basis voor. Door het vormen van partnerships en actieve deelname aan de duurzaamheidswerkgroepen van IVBN en DGBC blijft het fonds op de hoogte van de nieuwste innovaties en best practices die beschikbaar zijn om onze duurzaamheidsdoelstellingen te kunnen realiseren.

Goverwelle in Gouda is een uitstekend voorbeeld van samenwerking, waar Bouwinvest en haar huurders de krachten hebben gebundeld om de zogenaamde split incentive te doorbreken en te investeren in een vernieuwing van het verlichtingssysteem. De toegepaste led-verlichting moet een

Herontwikkeling:
Damrak 70,
Amsterdam.



verbruiksbesparing van minimaal 50% gaan opleveren evenals een sterk gereduceerde onderhoudsgevoeligheid van dit type verlichting. Hiermee wordt een aanzienlijke besparing op de gemiddelde servicekosten mogelijk.

Kwaliteitsimpuls voor de toekomst

Het Damrak 70 gebouw heeft een enorm vloeroppervlak en hoge plafonds, waardoor het een uitstekende kandidaat is voor herontwikkeling. Het project geeft Bouwinvest de kans om echte allure aan het Damrak zelf toe te voegen en om de voormalige kantoorruimte om te zetten in de nodige winkelunits. De kantoren op de bovenste verdieping werden gebruikt als hoofdkantoor van retailgigant C&A en zullen nu worden omgezet in winkelunits. De onderste kelder en de zesde verdieping zullen bergruimte voor retailers worden, terwijl de verdiepingen ertussen – met ongeveer 2.500 m² aan ruimte – beschikbaar komen voor verhuur. 'Tel dat op bij de upgrade van de huidige winkelruimte, en we hebben de perfecte combinatie: een absoluut eersteklaslocatie en grotere winkelruimtes, die beide erg in trek zijn onder grote retailers', verklaart Collin Boelhouwer, Hoofd Asset Management Winkels.

Damrak 70, Amsterdam

Belangrijkste feiten

- Vergroting van de winkelruimte op toplocatie;
- Overschot van kantoorruimte ingewisseld voor winkelunits;
- Passantenstroom van 420.000 per week;
- Flexibele inrichting;
- BREEAM 'Good';
- 100% lease.

Duurzaamheid

Herontwikkeling van Damrak 70 wordt gerealiseerd in lijn met BREEAM-NL-richtlijnencertificering. Het ontwerpproces voor de winkelcentra heeft een 'Good' rating of beter, volgens de BREEAM-methodologie. Bouwinvest heeft plannen om samen te werken met de toekomstige huurders om de rating verder te verhogen tot 'Very Good'. Het pand wordt grondig gerenoveerd, met behoud van alle bruikbare onderdelen, waaronder de belangrijke oorspronkelijke structuur. Een groot deel van de gebruikte materialen komt uit erkende verantwoorde bronnen.

Actief duurzaam asset management

Realiseren van duurzame resultaten

Circa 55% van het beheerde vastgoed in het winkelfonds heeft een energielabel verkregen (zie volgende pagina). Deze labels geven de energie-efficiency aan van een object met een index die loopt van A (uitzonderlijk hoge energie-efficiency) tot G (zeer lage energie-efficiency). In 2012 verkreeg meer dan 35% van de objecten een label A, B of C. Het fonds koopt 'groen' gas en duurzaam opgewekte elektriciteit in voor zijn winkelcentra.

Benchmarking & monitoring

Vanaf 2013 wil het fonds inzetten op actieve monitoring van het energieverbruik bij een aanzienlijk en relevant deel van het winkelvastgoed. Objecten die mogelijk minder goed presteren kunnen zo tijdig worden opgespoord en mogelijke verbeteracties kunnen in gang worden gezet. Zo wil het fonds inspelen op de geformuleerde doelstelling voor vermindering van het energieverbruik.

Bouwinvest en het winkelfonds namen in 2012 voor de eerste maal deel aan het Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Het winkelfonds van Bouwinvest wordt beschouwd als een 'Green Starter'. Wij ontwikkelen en implementeren momenteel een actieplan om de algehele score in de komende jaren te verbeteren. Dit actieplan houdt rekening met de GRESB-resultaten, maar beperkt zich daar niet toe, om ervoor te zorgen dat

duurzaamheid op elk niveau in de organisatie wordt meegenomen.

Sturen op resultaat

Wij zijn van mening dat meting de eerste stap naar verbetering is. Het zwaartepunt ligt in eerste instantie bij het meetbaar en inzichtelijk maken van de huidige prestaties en het implementeren van duurzaamheid in de dagelijkse processen, zowel intern als extern. In 2012 hebben we het meetproces afgerond, de parameters vastgesteld en ambitieuze doelstellingen voor verbetering op de korte en de lange termijn geformuleerd.

Onze insteek om in eerste instantie in te zetten op compleetheid van data en zodoende de transparantie van onze milieupact te vergroten, komt tot uitdrukking in de milieuprestaties op de volgende pagina. Het verklaart ook de stijging in de absolute waarden van bepaalde KPI's.

De focus van het winkelfonds ligt in eerste instantie op het verbeteren van de energieprestatie van de objecten in de portefeuille. Een samenvatting van de belangrijkste MVO-prestatie-indicatoren is te vinden op de volgende pagina. De belangrijkste resultaten op dit gebied:

- 35% van de objecten heeft een 'groen' energie label (A, B of C);
- gemiddelde EPC-label: C;
- compleetheid van data energieprestaties is gestegen van 39,6% in 2011 naar 75,8% in 2012.

Doelstellingen 2013 – 2015

Bewustzijn

- Introductie van Green Leases
- Uitvoeren van een proefproject om de afvalstromen in winkelcentra in kaart te brengen
- Uitvoeren van een proefproject 'Samen werken aan energie-vermindering'

Commitment

- Vermindering van energie-verbruik in gemeenschappelijke ruimtes met ten minste 10% in 2015 ten opzichte van 2012
- Een huurderstevredenheids-onderzoek houden in 2013

Innovatie

- Introductie van energie-dashboard om energieverbruik te meten in tien objecten
- Uitbreiding van het aantal slimme meters in 2013

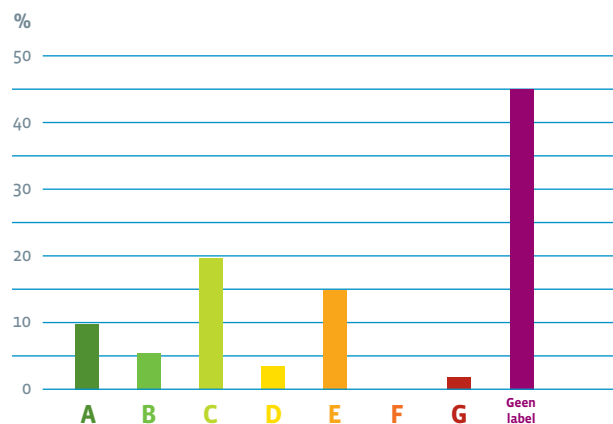
MVO-prestatie-indicatoren

Milieuprestaties

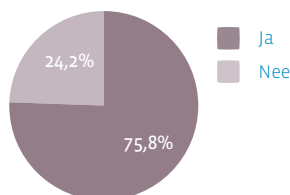
	2012	2011
Compleetheid (gebaseerd op m²)	75,8%	39,6%
Energieverbruik totaal (MWh)	6.779	4.980
Energie-intensiteit (kwh/m²)	47,9	67,4
CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	2.489	1.603
Directe CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	414	461
Indirecte CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	2.073	1.141
CO ₂ -intensiteit (CO ₂ e/m²)	17,6	21,7
Percentage objecten gelabeld	55%	–
Gemiddelde labelscore	1,43	–
Waterconsumptie (m³)	–	–
Afval (totaal gewicht in ton)	–	–
Afvalrecycling (%)	–	–

Duurzaamheidsinformatie

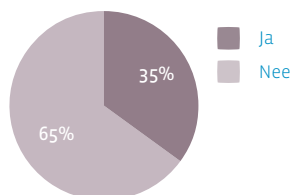
Verdeling energielabels (alleen objecten met managementcontrol vanuit Bouwinvest)



Energieprestatie gemonitord in 2012



Groen energielabel (A-, B- of C-label)



Stakeholderbetrokkenheid 2012

- Deelnemers huurdertevredenheidsonderzoek 190
- Responspercentage 50%
- Aantal getekende Green Leases –

Duurzaamheidsacties 2012

- Inkoop 'groen' gas en hernieuwbare energie
- Deelname GRESB sinds 2012

Methodologie en dataverzameling winkelportfolio

Dit is de eerste keer dat Bouwinvest REIM de impact op het milieu en meetbare MVO-prestatie-indicatoren communiceert. De verstrekte gegevens in deze MVO-rapportage voor de jaren 2011 – 2012 weerspiegelen de inspanningen die zijn verricht om deze informatie te verzamelen. Prestatie-indicatoren worden voor een langere periode al actief gemanaged, maar werden voorheen niet centraal verzameld en gecommuniceerd aan derden. De initiële focus in 2012 was om de dekking te maximaliseren van de beschikbare gegevens en een basislijn vast te stellen, om een correct beeld te tonen van de milieuprestaties tijdens de verslagperiode. Wij streven ernaar om door te gaan om de juistheid en volledigheid van de verstrekte gegevens in de volgende MVO-rapporten te verbeteren, wat betekent dat we zullen blijven richten op het vastleggen van meer feitelijke prestatie-indicatoren in de komende jaren.

Kwaliteit en bronnen van de gecommuniceerde prestatie-indicatoren: gegevens zijn gebaseerd op slimme meters (voornamelijk kantoren), maandelijkse meters en standaard-jaarverbruiken (voornamelijk woningen en winkelpanden) voor die oppervlaktes die wij beheren en waar Bouwinvest verantwoordelijk is voor de aankoop van energie / water. Absolute data (energie- en waterverbruik alsmede de uitstoot van broeikasgassen) zijn gericht op die gebouwen waar actief management van de prestatie-indicatoren mogelijk is. Voor het winkelfonds vertegenwoordigd in het overzicht op deze pagina, betekent dit dat afzonderlijke winkelunits zijn uitgesloten. Winkelcentra/-straten zijn opgenomen in de gegevens. Vergelijking tussen de absolute consumpties in 2011 en 2012 is niet mogelijk aangezien de verschillen te wijten zijn aan de toename van de verzamelde gegevens en om vergelijking mogelijk te maken worden intensiteitscijfers gecommuniceerd. Voor de intensiteitscijfers worden alleen die gebouwen meegenomen die worden beschouwd als vergelijkbaar en een zinvol overzicht bieden van de intensiteit binnen de kenmerken van het fonds (bijvoorbeeld uitgesloten zijn parkeergarages en gebouwen die worden gebruikt voor andere doeleinden). Energielabels verwijzen naar Energie Prestatie Certificaten (EPC's) en omvatten slechts beheerde winkelcentra/-straten.

Internationale Investerings

De businessunit Internationale Investerings hanteert een wereldwijde en pragmatische benadering om MVO in te passen in de dagelijkse activiteiten.

De businessunit houdt zich bezig met de internationale beleggingen van Bouwinvest in drie regio's, te weten Europa, Noord-Amerika en Azië/Pacific. In 2012 zijn belangrijke stappen gezet om duurzaamheid in te passen in de activiteiten.

Portefeuillekenmerken

De businessunit Internationale Investerings beheert separate mandaten op maat voor internationale vastgoedbeleggingen. Deze internationale investeringen bestaan uit investeringen in joint ventures, club deals en zowel beursgenoteerde als niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. Bouwinvest selecteert de best presterende fondsbeheerders en fondsen in Noord-Amerika, Europa en de regio Azië-Pacific, waarbij wij gebruikmaken van onze eigen kennis en expertise van de vastgoedmarkten en beheer van vastgoedbeleggingen. De medewerkers van de regionale teams hebben een lange ervaring in vastgoed en uitgebreide netwerken van contacten binnen hun regio's. Het accent ligt op een gediversifieerde internationale portefeuille die zich vooral richt op core beleggingen die inkomsten genereren in stabiele landen.

Belangrijkste strategische doelstellingen

- Een gediversifieerde (geografisch en naar sector, risicoprofiel en stijl) internationale portefeuille die geconcentreerd is op core beleggingen die inkomsten genereren in stabiele landen.
- Groei van de internationale portefeuille tot 33% van de totale beleggingen in vastgoed van bpfBOUW in 2015.
- Het bieden van duurzame rendementen op lange termijn: gemiddeld totaalrendement op lange termijn van 8% na aftrek van beheersvergoedingen.

De businessunit Internationale Investerings wordt ondersteund door een aantal stafafdelingen op het hoofdkantoor, waaronder Research, Juridische Zaken, Fiscale Zaken, Risicobeheer, Compliance en Marketing. Een van de belangrijkste doelstellingen voor de portefeuille van Internationale Investerings in 2012 was het toevoegen van beleggingen in beursgenoteerde vastgoedfondsen. Na de nieuwe investeringen in het vierde kwartaal maken genoteerde vastgoedfondsen nu 10% uit van de totale portefeuille. Streefdoelstelling voor de komende jaren: 25%.

Financiële prestaties

Internationale Investerings realiseerde in 2012 een totaal rendement van 4,1%, dankzij hogere waarderingen voor niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen in Noord-Amerika en nieuwe beursgenoteerde fondsinvesteringen. Tegenover deze hoge rendementen stonden teleurstellende resultaten bij Europese niet-beursgenoteerde fondsen. Het rendement op de portefeuille kwam na aftrek van beheersvergoedingen uit op 3,7%. Aan het eind van 2012 is de omvang van het gemiddeld vreemd vermogen verder gedaald tot 37,9%, tegen een gemiddelde van 39% in 2011. De totale portefeuille van Internationale Investerings bedroeg eind 2012 iets meer dan € 1,7 miljard, vergeleken met € 1,6 miljard een jaar eerder. De totale investeringen in 2012 bedroegen € 193 miljoen, terwijl er desinvesteringen werden gedaan voor € 86 miljoen, conform de groeistrategie die uitgezet is voor het mandaat voor buitenlandse beleggingen.



Stephen Tross
Directeur Internationale
Investerings

Actief duurzaam asset management

Vanwege de aard van de beleggingen wijkt de actieve benadering van Bouwinvest voor de internationale vastgoedportefeuille aanzienlijk af van die van de directe portefeuilles van Bouwinvest. De duurzaamheidsmissie voor de lange termijn, inclusief de vier pijlers, is ook van toepassing op deze businessunit, maar de implementatie verschilt. Er zijn minder mogelijkheden om het MVO-beleid direct te sturen en normen te stellen voor het vastgoed in elk fonds, aangezien Bouwinvest in veel gevallen samen met andere (institutionele) beleggers mede-eigenaar is van de fondsen waarin wordt geïnvesteerd. Echter, als verantwoord belegger hanteert Bouwinvest een actieve benadering om het bewustzijn met betrekking tot ESG-onderwerpen aan te moedigen in de vastgoedsector. Wij stimuleren fondsbeheerders om transparant te worden over hun duurzaamheidsprestaties en dagen hen uit best practices in te voeren en betrokkenheid te tonen.

In het MVO-verslag over 2011 hebben wij kwalitatieve doelstellingen gecommuniceerd die specifiek betrekking hadden op de businessunit Internationale Investerings. Wij hebben in 2012 al 60% van deze doelstellingen volledig (en gedeeltelijk) gerealiseerd en ondernemen acties om ervoor te zorgen dat alle doelstellingen vóór het eind van 2013 zijn ingevoerd. Om de implementatie van ESG binnen de businessunit te versnellen en te stimuleren zijn er nieuwe, kwantitatieve doelstellingen vastgesteld voor de komende jaren om ESG actief te monitoren en kwantitatief inzicht te verkrijgen in onze daadwerkelijke ESG-prestaties.

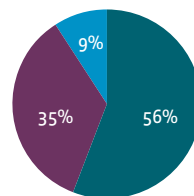
Interne governance en beleid rond ESG

Zaken rond milieu, sociale aspecten en governance (ESG) kunnen de financiële prestaties van onze internationale vastgoedportefeuille beïnvloeden. Als onderdeel van onze fiduciaire verantwoordelijkheid besteden wij daarom op passende wijze aandacht aan deze thema's waar mogelijk. We onderkennen dat integratie van ESG een doorlopend proces is, en wij hebben nog een lange

weg te gaan alvorens ESG volledig is geïntegreerd in onze beleggingsbeslissingen. Wij hebben echter in 2012 aanzienlijke vooruitgang geboekt bij het oppakken van de belangrijkste uitdagingen op het gebied van duurzaamheid. Wij zijn begonnen met het ontwikkelen van een strategie op lange termijn inzake ESG en hebben een start gemaakt met een methodiek om de ESG-prestaties van onze internationale vastgoedbeleggingen te meten en te volgen.

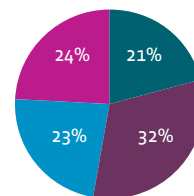
De directeur van de businessunit Internationale Investerings, Stephen Tross, houdt toezicht op de ESG-integratie, nieuw beleid en nieuwe acties om te voldoen aan de langetermijnstrategie en doelstellingen van Bouwinvest. 'In 2012 zijn er verschillende gesprekken met medewerkers gevoerd door een externe ESG-adviseur om te zorgen voor een overzicht van de huidige visie op ESG en binnen de businessunit een basis te leggen om ESG op een pragmatische en structurele manier in te bedden', aldus Stephen Tross. De belangrijkste resultaten van het eerste onderzoek waren:

- de visie en missie inzake ESG worden in algemene termen beschreven in het MVO-beleid van Bouwinvest, het is nog onduidelijk hoe dit beleid wordt vertaald naar de dagelijkse praktijk in de businessunit;
- de ESG-impact van de businessunit Internationale Investerings heeft primair betrekking op de indirecte en beursgenoteerde beleggingsfondsen. De relatie met de fondsbeheerders is daarom cruciaal;
- ESG dient verder te worden geïntegreerd in de beleggingsprocessen en als vast onderdeel terug te komen op de agenda van het Investment



Geografische spreiding internationale investeringen

Europa
Noord-Amerika
Azië/Pacific



Verdeling per sector

Woningen
Retail
Kantoren
Overig

Committee inclusief de criteria voor due diligence;

- er is summier managementinformatie over ESG: kwalitatieve ESG-informatie is beperkt aanwezig en kwantitatieve KPI's om ESG volledig in beheersbeslissingen te integreren zijn nog niet beschikbaar.

De resultaten werden tijdens een interne workshop gepresenteerd en besproken en vormden de start van de interne dialoog over hoe ESG-thema's te adresseren bij externe fondsbeheerders en andere relevante stakeholders. Op basis van de initiële input is Bouwinvest begonnen met de ontwikkeling en acceptatie van een beleid voor haar inter-

ationale portefeuille in de komende jaren, wat geleid heeft tot een Integrated Reporting-raamwerk. Dit integrated thinking en reporting-raamwerk stelt de businessunit in staat ESG verder te integreren in haar dagelijkse activiteiten aan de hand van interne rapportages en biedt een afwegingskader voor management- en investeringsbeslissingen.

De KPI's zullen in 2013 verder worden geoperationaliseerd, door definities vast te stellen en ESG-data te verzamelen, zodat wij in staat zijn de ESG-prestaties van de internationale portefeuille te meten en doelstellingen te ontwikkelen voor verdere verbeteringen.

Integrated Reporting-raamwerk – Internationale Investerings

Bouwinvest missie en visie	'Wij voorzien in een solide rendement op vastgoedinvesteringen, op een verantwoorde manier, voor institutionele investeerders en hun deelnemers. Ons team van toegewijde vastgoedprofessionals bereikt dit door zorgvuldig management van de Nederlandse vastgoedfondsen met een laag risicoprofiel en internationale vastgoedinvesteringen.'		
	'Wij ontwikkelen niet alleen projecten, maar beheren ze ook commercieel, en blijven betrokken. Door te investeren in de duurzame kwaliteit van objecten in onze portefeuille dragen we bij aan een toekomstbestendige samenleving en sociale cohesie.'		
Doelstellingen 2013 – 2015	Groei van de internationale portefeuille tot 33% van de totale beleggingen in vastgoed van het pensioenfonds eind 2015	Een gediversifieerde (geografisch en naar sector, risicoprofiel en stijl) internationale portefeuille geconcentreerd op core beleggingen die inkomsten genereren in stabiele landen	Gemiddeld totaalrendement op lange termijn van 8% na aftrek van beheersvergoedingen



Doel

Doelen en KPI's voor elke pijler

Pijler	Wat bedoelen wij?	Meting van succes	Belangrijkste succesfactoren
Wij bieden een stabiel rendement op beleggingen met een laag risicoprofiel	Wij zijn er principieel verantwoordelijk voor dat institutionele partijen waarvoor wij beleggen een rendement krijgen dat zij nodig hebben en van ons verwachten, teneinde hun pensioenverplichtingen te kunnen financieren. Wij maken gebruik van onze beïnvloedingsmogelijkheden om met fondsbeheerders en limited partners te spreken over onze verantwoorde wijze van beleggen. Financieel rendement is voor ons gekoppeld aan gedrag.	Beleggersgedrag houdt in dat zij een voorkeur voor ons hebben boven andere vastgoedvermogensbeheerders omdat wij consistent een rendement leveren binnen de grenzen van hun risicoprofiel. Wij worden gezien als een verantwoord belegger.	Financieel plan – Wij houden een gediversifieerde, internationale portefeuille aan die geconcentreerd is op core beleggingen in stabiele landen. – Wij streven naar een groei van de internationale portefeuille tot 33% van de totale beleggingen in vastgoed van bpfBOUW. – Wij streven naar een gemiddeld totaalrendement op lange termijn van 8% na aftrek van beheersvergoedingen. – Wij zijn in de eerste fase van bespreking van het concept van verantwoord beleggen met fondsbeheerders en limited partners (belangrijke stakeholders).
De betrokkenheid van onze medewerkers is hoog	Wij willen een aantrekkelijke werkgever zijn die iedereen gelijke kansen biedt en goede beloningen geeft. Wij werken in een omgeving waarin mensen zich kunnen ontwikkelen en hun kennis kunnen vergroten. Het is essentieel voor ons succes dat medewerkers betrokken zijn bij onze strategie. Wij bereiken dit door een resultaatgerichte werkwijze.	De scores voor betrokkenheid van medewerkers nu en in de toekomst tonen aan dat wij een hooggewaardeerde, open, professionele leeromgeving aanbieden met gelijke kansen voor iedereen. Onze kernwaarden en cultuur zijn essentiële elementen voor de ondersteuning van onze missie en doelstellingen.	Medewerkersprogramma – Wij trekken ambitieuze, sterk gemotiveerde mensen aan, sturen op ontwikkeling en proberen ze zo te behouden. – Wij dringen aan op ethisch gedrag en integreren zakelijke uitgangspunten verder in onze organisatie (zoals mensenrechten, milieu, non-discriminatie). – Wij meten ons succes door middel van dialoog, onderzoek en andere methoden.
Effectieve corporate governance is een leidend principe voor al onze handelingen	Onze mechanismen voor governance waarborgen dat wij beleggen binnen de grenzen van het risicoprofiel van onze opdrachtgever. Wij waarborgen door middel van dialoog met onze stakeholders dat onze governance zich richt op de onderwerpen die voor hen van materieel belang zijn. Wij zien de evaluatie van onze ethische en milieuprestaties van nieuwe beleggingen als onderdeel van onze governance.	Onze opdrachtgevers beschouwen ons als betrouwbare en ethische vastgoedbeleggers met een goede governance. Wij worden door onze opdrachtgevers gezien als betrouwbaar; de resultaten van onze beleggingen, screenings en audits bevestigen hun vertrouwen.	Governanceprogramma – Wij stellen onze governancenormen (waaronder duurzame en sociale elementen (anti-corruptie en mensenrechten)) zodanig vast dat zij de verwachtingen op dit gebied van onze stakeholders en de diversiteit van fondsen weerspiegelen. – Wij breiden onze governancemechanismen uit op basis van onze nieuwe normen op dit gebied. – Wij zoeken naar mogelijkheden voor nauwere samenwerking met andere beleggers bij de ontwikkeling en implementatie van richtlijnen voor duurzaamheid en verantwoord investeren.
Wij minimaliseren onze (in)directe impact op het milieu	Wij streven ernaar inzicht te krijgen in onze directe en indirecte milieuoetafdruk en deze vervolgens te verminderen. Wij evalueren de kwaliteit van ESG-programma's van potentiële beleggingen als onderdeel van onze beleggings-evaluatie en -beslissing. Ons eigen gedrag is milieubewust.	Opdrachtgevers begrijpen dat onze inspanningen om ons effect op het milieu te minimaliseren onderdeel zijn van onze governance en waardecreatie. Wij hebben kwantitatief inzicht in de milieuprestaties van de fondsen waarin wij beleggen en wij zijn actief betrokken bij en werken samen met de fondsbeheerders en limited partners om de milieuprestaties te verbeteren van de fondsen en de objecten waarin wij investeren. Wij ondersteunen het gebruik van GRESB actief sinds 2012.	Programma's rond milieuimpact – Wij hebben een duidelijk zicht op onze directe en indirecte milieuoetafdruk. – Wij verwerven inzicht in de milieu- en MVO-initiatieven van fondsbeheerders. – Wij nemen duurzaamheid op in ons risicorendementsmodel voor vastgoedbeleggingen door middel van GRESB of vergelijkbare beoordelingen.

Oproep tot transparantie

Bouwinvest trad in 2012 toe tot het Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dit initiatief zonder winst oogmerk verzamelt ESG-gegevens via een online onderzoek en evalueert de ESG-prestaties van al dan niet beursgenoteerde vastgoedfondsen en -ondernemingen. Door met andere (institutionele) beleggers samen te werken in dit initiatief stimuleert Bouwinvest transparantie van de werkelijke ESG-prestaties binnen de vastgoedsector. Wij gebruiken de uitkomsten van GRESB om de prestaties van onze internationale beleggingen te analyseren.

Bouwinvest heeft haar investeringen actief benaderd om deel te nemen aan het jaarlijkse ESG-assessment. Deze oproep tot transparantie en openheid bestaat uit een online ESG-onderzoek dat ontwikkeld is door GRESB, en dat onderwerpen omvat die uiteenlopen van de governance van duurzaamheid, implementatie van milieu-managementsystemen en de meting van prestatie-indicatoren. Er is een eerste stap gezet in het inzichtelijk maken en publiceren van de duurzaamheidsprestaties van de vastgoedbeleggingen wereldwijd. Van 45,8% van de niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen zijn de ESG prestaties nu inzichtelijk. Voor de beursgenoteerde fondsen is dit percentage 82,4%.

Door fondsmanagers aan te spreken om transparant te zijn over de duurzaamheidsprestaties van de vastgoedbeleggingen kan Bouwinvest het verloop van de prestaties in de tijd volgen en de noodzakelijke stappen nemen om verbeteringen te stimuleren. Wij blijven fondsbeheerders actief benaderen om deel te nemen aan het jaarlijkse ESG-assessment en wij hebben als doelstelling opgenomen om de respons in 2013 te vergroten tot 100% (GRESB of een vergelijkbaar ESG-kader) voor beleggingen die gedurende een langere periode in onze portefeuille blijven.

De resultaten van het ESG-assessment maken het voor de businessunit Internationale Investerings mogelijk de algehele milieu- en sociale impact van Bouwinvest op wereldschaal te beoordelen. Het wordt ook mogelijk te inventariseren waar ruimte is om in de nabije toekomst de prestaties te verbeteren. Aanvullend onderzoek en analyse zijn nodig om de ESG-prestaties te koppelen aan financiële prestaties en om de risico's en kansen te inventariseren binnen de internationale vastgoedportefeuille van Bouwinvest. ESG staat daarom op de agenda van onze researchafdeling om de resultaten te analyseren en het team voor internationale beleggingen op de hoogte te houden van het recentste onderzoek op het gebied van ESG.

Betrokkenheid van stakeholders

Een actieve stakeholderdialoog met fondsbeheerders en andere beleggingspartners is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat zij de MVO-missie van Bouwinvest begrijpen en ondersteunen. Dit vereist een structurele benadering, inclusief een regelmatige open dialoog met onze fondsbeheerders om over elkaars ESG-visie te discussiëren en om de belangrijkste hindernissen rond duurzaamheid te overwinnen door de best practices binnen de branche te delen. Bouwinvest kan profiteren van het feit dat de internationale vastgoedportefeuille wordt beheerd door een brede reeks deskundigen vanuit de gehele wereld, zodat best practices vanuit elke regio en/of sector kunnen worden uitgewisseld. Het engagement-programma van Bouwinvest wordt in nauw overleg met adviseurs ontwikkeld en omvat (maar is niet beperkt tot) proactieve betrokkenheid, samenwerking met partners, aanpak van duurzaamheid tijdens rechtstreekse contacten en bijeenkomsten, en voor zover van toepassing, stemmen en/of vragen stellen tijdens jaarlijkse vergaderingen van aandeelhouders.



Bourke Street, Melbourne, Australië (GPT Wholesale Office Fund).

Bouwinvest streeft ernaar in 2015 ESG volledig te hebben geïntegreerd in de beleggingsfilosofie en -beslissingen. Naast het Investment Plan wordt er de komende jaren een integrale ESG-invalshoek ontwikkeld en ingevoerd. Bouwinvest committeert zich er daarom aan:

- ESG regelmatig op de agenda te zetten van interne bijeenkomsten om te waarborgen dat ESG een aandachtspunt is en blijft binnen de businessunit Internationale Investerings;
- best practices op het gebied van ESG te delen binnen de businessunit en met externe stakeholders;
- discussies aan te gaan met fondsbeheerders en hen ervan te overtuigen deel te nemen aan het jaarlijkse ESG-assessment om transparantie binnen de vastgoedsector te bevorderen;
- uitkomsten van het ESG-assessment te analyseren en een constructieve dialoog aan te gaan met fondsbeheerders om de resultaten te bespreken en actieplannen op te stellen om de ESG-prestaties in de loop van de tijd te verbeteren;
- fondsbeheerders uitleg te vragen over zaken die vragen oproepen bij vastgoedbeleggingen met relatief lage ESG-scores; en
- ESG-trainingen te verzorgen voor eigen medewerkers, zodat zij op de hoogte blijven van de meest recente ontwikkelingen en onderzoeken op het gebied van ESG.

ESG-resultaten

Bouwinvest neemt een vooraanstaande plaats in de vastgoedsector in door de prestaties op het gebied van MVO te communiceren. 'Bouwinvest heeft zich gecommitteerd in het volgende MVO-verslag opnieuw te rapporteren over haar ESG-activiteiten en de voortgang die wordt gemaakt met de realisering van de doelstellingen', aldus Jeroen Winkelman, Regional Manager Indirect Real Estate Europe. 'Onze indirecte vastgoedbeleggingen deden het iets beter dan de gemiddelde wereldwijde ESG-score, maar er is nog steeds ruimte voor

verbetering in de komende jaren.' Voor Bouwinvest is het eerste aandachtspunt fondsbeheerders te stimuleren deel te nemen aan het jaarlijkse ESG-assessment, zodat de beschikbaarheid van ESG-gegevens toeneemt. Tegelijkertijd zullen wij de dialoog aangaan met fondsbeheerders om de ESG-resultaten over 2012 te bespreken en kijken vooruit om vast te stellen welk structureel beleid en welke acties moeten worden geïmplementeerd de komende jaren om de prestaties waar mogelijk te verbeteren.

Aanvullende doelstellingen 2013 – 2015

	Wanneer
Vergroten van de mate van inzicht in ESG-prestaties tot 100% (GRESB of een vergelijkbaar ESG-kader) voor beleggingen die gedurende een langere periode in de portefeuille blijven.	2013
Aangaan dialoog met alle vastgoedfondsbeheerders die in ESG-prestaties achterblijven bij het gemiddelde en aansturen op een actieplan om de ESG-prestaties te verbeteren.	2013
Volledige implementatie van het Integrated Reporting-raamwerk.	2015

Resultaten ESG-assessment

Key Facts

Listed companies

Non-listed funds

Green stars	8	7
Response rate	82%	46%
Outperforming benchmark	79%	56%

Overall 2012 ESG results

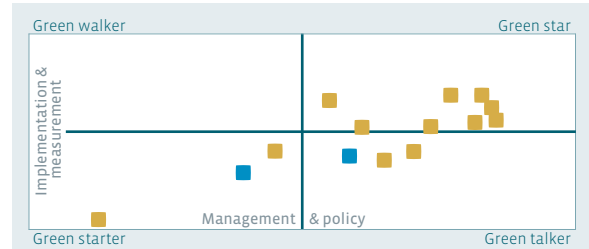
Strengths

Room for improvements

- Management of ESG
- Risks & opportunities

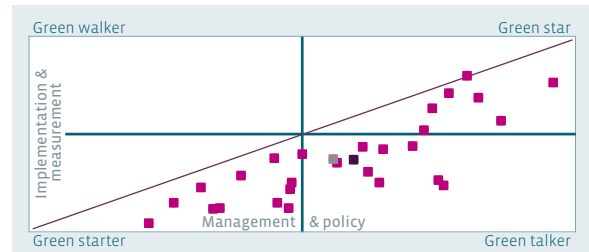
- Performance indicators
- Environmental management systems

Listed companies



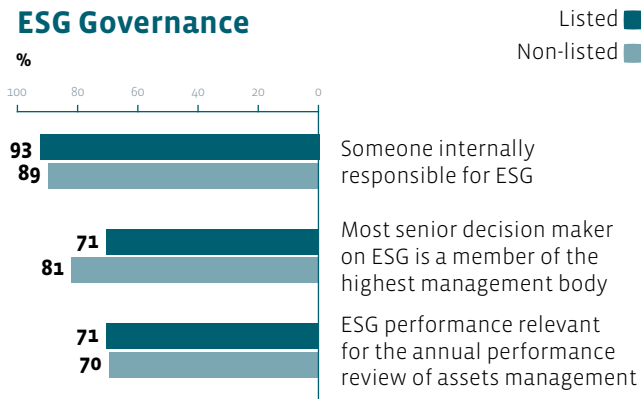
■ North American companies ■ European companies

Non-listed funds

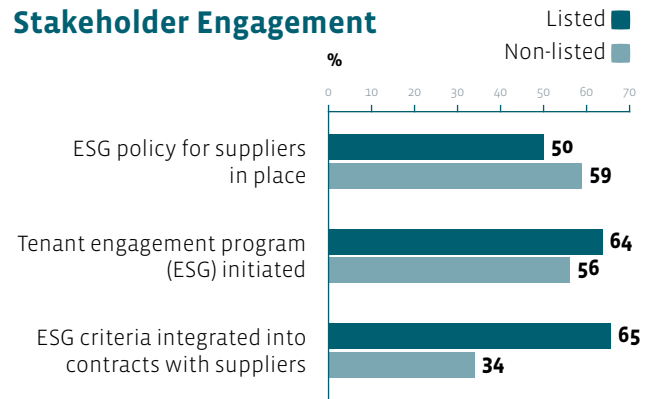


■ Fund average ■ Funds ■ Global

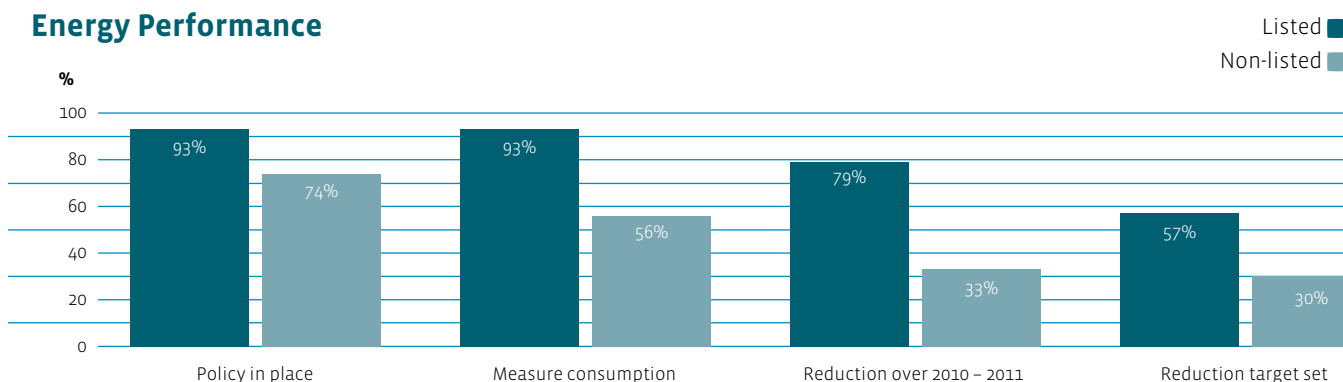
ESG Governance



Stakeholder Engagement



Energy Performance



Doelstellingen 2011 – 2013

Werktevredenheid vergroten	Termijn	Status
Acties uit HRM-beleid met betrekking tot vitaliteit	2011 – 2012	Volledig behaald
Acties uit HRM-beleid met betrekking tot diversiteit	2011 – 2012	Niet behaald
Acties uit HRM-beleid met betrekking tot training en ontwikkeling	2011 – 2012	Volledig behaald
Acties uit HRM-beleid met betrekking tot arbeidsomstandigheden	2011 – 2012	Volledig behaald
Acties uit HRM-beleid met betrekking tot antidiscriminatie	2011 – 2012	Volledig behaald
Verlaagde milieubelasting	Termijn	Status
Monitoren energie- en papiergebruik kantoor	2011 – 2013	Volledig behaald
Papierverbruik terugdringen, printerpark en printbeleid	2011 – 2013	Behaald in 2011
Energiebesparende maatregelen in kantoor	2011 – 2013	Behaald in 2011
Duurzaamheid in programma van eisen voor de ontwikkeling van vastgoed	2011 – 2013	Gedeeltelijk behaald
Duurzaamheid als onderdeel opnemen van de aanbesteding, op product- en fondsniveau	2011 – 2013	Gedeeltelijk behaald
Inzicht in huurderswensen voor MVO en duurzaamheid verkrijgen	2011 – 2013	Behaald in 2011
Inzicht in initiatieven van fondsmanagers voor verduurzaming van het vastgoed in de indirecte fondsen verkrijgen	2011 – 2013	Volledig behaald
Duurzaamheid opnemen in risicorendementmodel voor vastgoedbeleggingen	2011 – 2012	Behaald in 2011
Concrete verduurzaming van woningen, winkels en kantoren realiseren	2011 – 2012 en voortzetten	Volledig behaald
Kennis van BREEAM NL Woningbouw, Gebied en Bestaande Bouw vergroten	2011 – 2013	Gedeeltelijk behaald
Kennis van duurzame materialen vergroten	2011 – 2013	Gedeeltelijk behaald
Goede corporate governance handhaven	Termijn	Status
Compliancebeleid uitvoeren	Reeds geldig en voortzetten	Volledig behaald
Compliancetraining personeel uitvoeren	Reeds geldig en voortzetten	Volledig behaald
Maatregelen uitvoeren indien compliancebeleid niet wordt nageleefd	Reeds geldig en voortzetten	Volledig behaald
Kennis van wet- en regelgeving vergroten over onder andere verplichte informatievoorziening op MVO-gebied	2011 – 2012	Niet behaald
Samenwerking met beheerders bij concrete verduurzaming van de fondsen intensiveren	2011 – 2013	Niet behaald
Communicatie met huurders bij concrete verduurzaming van de fondsen intensiveren	2011 – 2013	Niet behaald
Communicatie met fondsmanagers bij implementatie van duurzaamheidsrichtlijnen en maatschappelijke richtlijnen vergroten	2011 – 2013	Gedeeltelijk behaald
Positieve bijdrage aan maatschappij leveren	Termijn	Status
Sociaal-maatschappelijk ontwikkelingsprogramma opzetten of aansluiten bij een bestaand initiatief	2011 – 2013	Niet behaald
Duurzaamheidsrichtlijnen en maatschappelijke investeringsrichtlijnen ontwikkelen voor investeringen in internationale fondsen	2011 – 2013	Volledig behaald
Duurzaamheidsrichtlijnen en maatschappelijke investeringsrichtlijnen hanteren bij investeringsbeslissingen in internationale fondsen	2011 – 2013	Volledig behaald
Nauwere samenwerking met andere beleggers met betrekking tot ontwikkeling en implementatie van duurzaamheidsrichtlijnen en maatschappelijke investeringsrichtlijnen onderzoeken	2011 – 2013	Volledig behaald

Doelstellingen 2013 – 2015

Bijdragen aan tevredenheid bij de medewerkers		Wanneer
Implementatie van het Management Development-programma		2013
Verbetering van de algehele tevredenheid tot 7,5 en de algehele score voor betrokkenheid tot 8,0		2013
Verhoging van het budget voor training en ontwikkeling van 2,6% van de totale loonsom in 2012 tot 3,0% in 2013		2013
Verhoging van de respons bij het tweejaarlijkse medewerkersonderzoek tot 90%		2013
Handhaven aantal stageplaatsen		2013
ESG-trainingen aan alle medewerkers aanbieden		2013
Minimalisering van onze milieuimpact		Wanneer
Uitbreiding van het gebruik van de online energiemonitor		2013
Beoordelen van zeven representatieve beleggingen op (duurzaamheids)risico's		2013
Een proef uitvoeren voor innovatieve aanbesteding om de energie-efficiency te verbeteren		2013
Uitvoeren van een pilot-project om de afvalstromen in winkelcentra in kaart te brengen		2013
Uitbreiding van het aantal 'slimme meters'		2013
Vermindering van energieverbruik met ten minste 10% in 2015 ten opzichte van 2012		2015
CO ₂ -neutrale bedrijfsvoering (directe uitstoot)		2020
Effectieve samenwerking met stakeholders en effectieve corporate governance als leidend principe voor al onze handelingen		Wanneer
Een huurdertevredenheidsonderzoek houden		2013
Uitvoeren van een pilot-project 'Samen werken aan energievermindering'		2013
Waarborgen dat Bouwinvest voldoet aan de AIFMD die in juli 2013 deel zal gaan uitmaken van de Nederlandse wetgeving		2013
Introductie van 'green leases'		2013
Lancering van een governancewebsite met als doel de ondersteuning van de directie, de Raad van Commissarissen en de Jaarlijkse Algemene Vergadering van Aandeelhouders		2013
Communicatie inrichten met huurders en beheerders over duurzaamheidsacties en initiatieven van Bouwinvest		2013
Dialogo aangaan met fondsmanagers die in ESG-prestaties achterblijven bij het gemiddelde en aansturen op het ontwikkelen van een actieplan om de prestaties te verbeteren		2013
Organiseren stakeholderdialogo om de betrokkenheid van belangrijke stakeholders te vergroten		2013
Een positieve bijdrage leveren aan de samenleving		Wanneer
Aandacht voor sponsoring op buurtniveau		2013
Vergroting van het inzicht in de ESG-prestaties tot 100% (GRESB of vergelijkbaar assessmentkader) voor beleggingen die gedurende een langere periode in de portefeuille blijven		2013
Volledige implementatie van het Integrated Reporting-raamwerk		2015
Introductie van kwartaalrapportages over belangrijke MVO-thema's		2013
Verdere verbetering in de nauwkeurigheid en rapportage over relevante KPI's		2013

Onderdeel	Beschrijving	Paginaverwijzing
1	Visie en strategie	
1.1	Een verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde van de organisatie (bv. bestuursvoorzitter, directeur of gelijkwaardige leidinggevende functie) over de relevantie van duurzame ontwikkeling voor de organisatie en haar strategie	pagina 4, 5
2	Organisatieprofiel	
2.1	Naam van de organisatie	pagina 6
2.2	Voornaamste merken, producten en/of diensten	pagina 2, 8
2.3	Operationele structuur van de organisatie, met inbegrip van divisies, werkmaatschappijen, dochterondernemingen en samenwerkingsverbanden	pagina 7, 8, 18
2.4	Locatie van het hoofdkantoor van de organisatie	pagina 6
2.5	Het aantal landen waar de organisatie actief is en namen van landen met ofwel grootschalige activiteiten, ofwel met specifieke relevantie voor de duurzaamheidskwesities die in het verslag aan de orde komen	pagina 20, 26, 32, 39
2.6	Eigendomsstructuur en de rechtsvorm	pagina 7
2.7	Afzetmarkten (geografische verdeling, sectoren die worden bediend en soorten klanten/begunstigden)	pagina 20-23, 26-28, 32-34, 39
2.8	Omvang van de verslaggevende organisatie	pagina 3
2.9	Significante veranderingen tijdens de verslagperiode wat betreft omvang, structuur of eigendom	pagina 7
2.10	Onderscheidingen die tijdens de verslagperiode werden toegekend	n.v.t.
3	Verslagparameters	
	Verslagprofiel	
3.1	Verslagperiode (bijvoorbeeld fiscaal jaar of kalenderjaar) waarop de verstrekte informatie betrekking heeft	pagina 3
3.2	Datum van het meest recente verslag (indien van toepassing)	pagina 3
3.3	Verslaggevingscyclus (jaarlijks, tweejaarlijks, etc.)	pagina 3
3.4	Contactpunt voor vragen over het verslag of de inhoud ervan	pagina 3
	Reikwijdte en afbakening van het verslag	
3.5	Proces voor het bepalen van de inhoud van het verslag	pagina 10-11
3.6	Afbakening van het verslag	pagina 3
3.7	Vermeld eventuele specifieke beperkingen voor de reikwijdte of afbakening van het verslag	pagina 3, 25, 31, 37, 42, 45
3.8	Basis voor verslaggeving over samenwerkingsverbanden, dochterondernemingen in gedeeltelijk eigendom, gehuurde faciliteiten, uitbestede activiteiten of andere entiteiten die de vergelijkbaarheid tussen verschillende verslagperiodes of verslaggevende organisaties aanzienlijk beïnvloeden	pagina 39
3.10	Uitleg over de gevolgen van eventuele herformuleringen van eerder verstrekte informatie	n.v.t.
3.11	Significante veranderingen ten opzichte van vorige verslagperiodes ten aanzien van reikwijdte, afbakening of meetmethoden die voor het verslag zijn toegepast	pagina 10, 11

Onderdeel	Beschrijving	Paginaverwijzing
	GRI-inhoudsopgave	
3.12	Tabel waarin staat waar in het verslag de standaardonderdelen van de informatievoorziening te vinden zijn	pagina 48, 49, 50
4	Bestuur, verplichtingen en betrokkenheid	
	Bestuursstructuur	
4.1	De bestuursstructuur van de organisatie, met inbegrip van commissies die vallen onder het hoogste bestuurslichaam en verantwoordelijk zijn voor specifieke taken, zoals het bepalen van de strategie of het overzicht over de organisatie	pagina 7, 8
4.2	Geef aan of de voorzitter van het hoogste bestuurslichaam eveneens een leidinggevende functie heeft	pagina 7, 8
4.3	Voor organisaties met een eenvoudige bestuursstructuur: vermeld het aantal onafhankelijke en/of niet-leidinggevende leden van het hoogste bestuurslichaam	n.v.t. Bouwinvest heeft een two-tier bestuursstructuur
4.4	Mechanismen die aandeelhouders en medewerkers de gelegenheid geven om aanbevelingen te doen aan of medezeggenschap uit te oefenen op het hoogste bestuurslichaam	pagina 17
	Overleg met belanghebbenden	
4.14	Lijst van groepen belanghebbenden die de organisatie heeft betrokken	pagina 12, 14-17, 22, 28, 34, 40
4.15	Basis voor inventarisatie en selectie van belanghebbenden die moeten worden betrokken	pagina 12, 14-17, 22, 28, 34, 40
	Economische prestatie-indicatoren	
EC1	Directe economische waarden die zijn gegenereerd en gedistribueerd, waaronder inkomsten, operationele kosten, personeelsvergoedingen, donaties en overige maatschappelijke investeringen, ingehouden winst en betalingen aan kapitaalverstrekkers en overheden	pagina 7, 21, 27, 33, 38
	Milieuprestatie-indicatoren	
	Materialen	
EN1	Totale hoeveelheid gebruikte materialen naar gewicht of volume	pagina 9
	Energie	
EN3	Direct energieverbruik door primaire energiebron	pagina 9, 25, 31, 37
EN4	Indirect energieverbruik door primaire bron	pagina 9, 25, 31, 37
CRE1	Energie-intensiteit van de gebouwen	pagina 25, 31, 37
	Water	
EN8	Totale wateronttrekking per bron	pagina 9, 25, 31, 37
CRE2	Intensiteit van het waterverbruik van de gebouwen	pagina 25, 31, 37

Onderdeel	Beschrijving	Paginaverwijzing
	Luchtemissies	
EN16	Totale directe en indirecte emissie van broeikasgassen naar gewicht	pagina 9, 25, 31, 37
EN17	Andere relevante indirecte emissie van broeikasgassen naar gewicht	pagina 9
CRE3	Intensiteit van de broeikasgasemissies van de gebouwen	pagina 25, 31, 37
	Afval	
EN22	Totaalgewicht afval naar type en verwijderingsmethode	pagina 9, 31, 37
	Producten en diensten	
EN26	Initiatieven ter compensatie van de milieugevolgen van producten en diensten en de omvang van deze compensatie	pagina 9, 12, 23-24, 29, 35
	Sociale prestatie-indicatoren	
	Werkgelegenheid	
LA1	Totale personeelsbestand naar type werk, arbeidsovereenkomst en regio	pagina 14, 15
LA2	Totaal aantal en snelheid van personeelsverloop per leeftijdsgroep, geslacht en regio	pagina 15, 16
LA7	Letsel-, beroepsziekte-, uitvaldagen- en verzuimcijfers en het aantal werkgerelateerde sterfgevallen per regio	pagina 16, 17
LA10	Gemiddeld aantal uren dat een werknemer per jaar besteedt aan opleidingen, onderverdeeld naar werknemerscategorie	pagina 15
LA11	Programma's voor competentie management en levenslang leren die de blijvende inzetbaarheid van medewerkers garanderen en hen helpen bij het afronden van hun loopbaan	pagina 14, 15
LA12	Percentage medewerkers dat regelmatig wordt ingelicht omtrent prestatie- en loopbaanontwikkeling	pagina 17
LA13	Samenstelling van bestuurslichamen en onderverdeling van medewerkers per categorie, naar geslacht, leeftijdsgroep, het behoren tot een bepaalde maatschappelijke minderheid en andere indicatoren van diversiteit	pagina 15, 17
	Mensenrechten	
HR1	Percentage van en totaal aantal aanmerkelijke investeringsovereenkomsten waarin clausules over mensenrechten zijn opgenomen of waarvan de naleving van de mensenrechten is getoetst	pagina 41
	Lokale gemeenschappen en corruptie	
SO1	Aard, reikwijdte en effectiviteit van alle programma's en methoden die de effecten van de activiteiten op gemeenschappen bepalen en beheren, waaronder vestiging, activiteiten en vertrek	pagina 12
SO3	Percentage van het personeel dat training in anticorruptiebeleid en -procedures van de organisatie heeft gevolgd	pagina 18

Onderdeel	Beschrijving	Paginaverwijzing
	Productverantwoordelijkheid	
PR5	Beleid ten aanzien van klanttevredenheid, met inbegrip van resultaten van onderzoeken naar de klanttevredenheid	pagina 22, 25, 28, 31, 34, 37, 45
CRE8	Type en aantal certificaten in duurzame ontwikkeling voor nieuwbouw, beheer, bezetting en renovaties van gebouwen	pagina 25, 31, 37

Colofon

Bouwinvest

La Guardiaweg 4
1043 DG Amsterdam
Postbus 56045
1040 AA Amsterdam
t +31 (0)20 677 1600
f +31 (0)20 677 1700
info@bouwinvest.nl
www.bouwinvest.nl

Coördinatie en eindredactie

Bouwinvest en C&F Report Amsterdam B.V.

Ontwerp

C&F Report Amsterdam B.V.

Tekst

Bouwinvest

Fotografie

Bouwinvest

Beschikbaarheid

Dit MVO jaarverslag is beschikbaar op
www.bouwinvest.nl. Er is een Engelse vertaling van
het MVO-jaarverslag beschikbaar via www.bouwinvest.nl.



Bouwinvest