

Bijlagen

I	Begrippenlijst vastgoedbelegging	68
II	(GPR) LOG-model	70
III	Dow Jones Sustainability Indexes	71
IV	FTSE4Good ESG Ratings	74
V	ASPI Index	78
VI	OEKOM Research Method	80
VII	Global Real Estate Sustainability Benchmark	83
VIII	OEKOM Research Method nader bekeken	85
IX	Correlatiematrix (Spearman)	86
X	Vragenlijst interviews	87
XI	Eerste opzet nieuwe vastgoed duurzaamheidsindex	88
XII	Interview Anatoli van der Krans (Mn Services)	89
XIII	Interview Bauke Robijn (SPF Beheer)	93
XIV	Interview Sander Paul van Tongeren (APG)	97
XV	Interview Geert de Nekker (Syntrus Achmea Vastgoed)	101
XVI	Visie Mohamed Abdel Rahim (EPRA)	105
XVII	Nieuwe vastgoed duurzaamheidsindex	106
XVIII	Rating 30 vastgoedondernemingen	111

Bijlage I Begrippenlijst vastgoedbelegging

Onroerend goed & vastgoed

Voor de begrippen ‘onroerend goed’ en ‘vastgoed’ bestaan uiteenlopende definities. Beide begrippen worden in de praktijk vaak gezien als uitwisselbare termen. Toch bestaan er enkele duidelijke verschillen.

Onroerend goed, sinds 1992 officieel *onroerende zaak* (BW), is alles wat niet verplaatsbaar is: grond en alles wat daarop gebouwd is. Het gaat in principe om onverplaatsbare, locatiegebonden zaken. In de praktijk gaat het dan vaak over kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen en woningen. Echter behoort de grond zelf en infrastructuur als wegen en kabels ook tot de term ‘onroerend goed’ (Nozeman, 2008; Marquard, 2010).

Volgens het Nederlandse Burgerlijk Wetboek: “*Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken*” (Nederlandse Burgerlijk Wetboek, boek 3, art. 3, lid 1).

Vastgoed is een in de kapitaalmarkt financierbaar, voor meerdere gebruikers/huurders geschikt grondgebonden object, dat in de tijd een marktafhankelijke waardeontwikkeling kent en een stabiele kasstroom genereert (Bouwfonds REIM, 2010).

Het voornaamste verschil in betekenis van beide begrippen zit enerzijds in het feit dat het begrip ‘vastgoed’, anders dan het begrip ‘onroerende zaak’, geen juridische betekenis heeft. Anderzijds kunnen bijvoorbeeld schepen, officieel een *roerende zaak*, na registratie bij het kadaster vergeleken worden met een onroerende zaak. Dit ‘soort’ onroerend goed heeft dan immers dezelfde wettelijke- en juridische betekenis als andere onroerende zaken (Trip notarissen, 2011). Bij vastgoed gaat het altijd om ‘stenen’. In het navolgende zal uitsluitend worden gesproken over vastgoed. Dit begrip wordt door Bouwfonds REIM gehanteerd.

Belegger

Elke natuurlijke of rechtspersoon die zijn vermogen vastlegt in vastgoed (feitelijk in stenen) met het doel om uit de exploitatie en verkoop van het vastgoed een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren. De belegger kan hierbij een keuze maken tussen eigen beheer of uitbesteding hiervan. Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt tussen de *actieve* en de *passieve* belegger (Van Gool, e.a., 2007). In relatie tot het genomen risico komt dit onder het volgende kopje aan de orde.

Risico

Dit begrip kan op verschillende manieren worden opgevat. Volgens de algemeen gehanteerde definitie heeft risico betrekking op de kans dat het geïnvesteerde of belegde geldbedrag niet terug zal worden verdiend. Statistisch gezien is risico de spreiding (standaarddeviatie) van uitkomsten rond het verwachte rendement. Om het risico van een portefeuille te kunnen beschrijven worden enkele statistische methoden en technieken gebruikt: het gemiddelde, de variantie, standaarddeviatie en covariantie (Marquard, 2005). Daarnaast wordt het begrip risico in de praktijk nogal eens verward met onzekerheid. Risico is echter een meetbare waarschijnlijkheid, aan de hand van de zojuist beschreven statistische technieken, terwijl onzekerheid als een niet goed definieerbare of niet goed kwantificeerbare waarschijnlijkheid kan worden gezien (Marquard, 2010).

Bij vastgoedbelegging bestaat het totale risico uit zowel het systematische (of markt-) risico als uit het specifieke (objectgebonden) risico. Door een combinatie van de juiste aandelen en obligaties kan dit laatste risico weg worden gediversifieerd (Van Gool, e.a., 2007; Marquard, 2010). Een belegger die op een dergelijke wijze te werk gaat wordt wel een *passieve* belegger genoemd. Deze probeert zo nauwkeurig mogelijk de (internationale) marktbeveging te volgen. Tegenover de passieve belegger staat de *actieve* belegger. Deze speelt met een (hopelijk) superieure visie in op toekomstige koersontwikkelingen en volgt hierbij niet altijd de markt. De actieve belegger loopt een groter risico doordat het specifieke (objectgebonden) risico blijft bestaan. Het grotere risico kan (maar hoeft niet) meer opleveren dan het volgen van de algemene marktbeveging en wordt dan ook beloond met extra rendement. Het onderscheid tussen actief en passief beleggen is overigens niet scherp te trekken. Een goede indicator is de zogenoemde *tracking error*, deze geeft een indicatie van de mate van afwijking tussen het rendement van de portefeuille en de waardeontwikkeling van de markt. Hoe hoger de tracking error, hoe groter de afwijking van het marktrendement, hoe hoger het genomen risico en hoe actiever de belegger (Van Gool, e.a., 2007).

Rendement

Rendement is de som van de waardegroei en netto inkomsten uitgedrukt als percentage van het gemiddeld geïnvesteerd vermogen (ROZ, 2007). Het totale rendement bestaat uit zowel direct als indirect rendement. Direct rendement bestaat daarbij uit de feitelijke netto-huuropbrengsten gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen het gemiddelde geïnvesteerde vermogen in de objecten van de vastgoedportefeuille.

Het indirecte rendement, ook wel waardegroei genoemd, geeft de waardeverandering aan van de vastgoedportefeuille / objecten, gedurende een bepaalde periode en afgezet tegen het gemiddeld geïnvesteerd vermogen in de portefeuille / objecten gedurende deze periode (ROZ, 2007; Marquard, 2010).

Bijlage II (GPR) LOG-model

(Vertrouwelijk)

Bijlage III Dow Jones Sustainability Indexes

a. Pijlers, indicatoren & gewichten

Pijler	Indicator	Subindicatoren	Gewicht
<u>Economic</u>	• Corporate Governance	Board structure	
		Non-Executive Chairman/Lead Director	
		Responsibilities and Committees	
		Corporate Governance Policy	
		Audit Conflict of Interest	
		Diversity: Gender	
		Board Effectiveness	
		Entrenchment provisions	
		Senior Management Remuneration	6.0%
	• Risk & Crisis management	Risk Governance	
		Risk Optimization	
		Risk Map	
		Risk Review	
		Risk Strategy	6.0%
	• Codes of Conduct/ Compliance/Corruption & Bribery	Codes of Conduct: Focus	
		Codes of Conduct: Systems/Procedures	
		Corruption and Bribery: Scope of Policy	
		Codes of Conduct: Report on Breaches	
		Codes of Conduct/Anti-Corruption&Bribery: business relationships	5.5%
	• <i>Industry Specific Criteria*</i>	<i>Stakeholder Engagement</i>	8.5%
<u>Environ- mental</u>	• Environmental Reporting	Assurance	
		Coverage	
		Environmental Reporting; Qualitative Data	
		Environmental Reporting; Quantitative Data	3.0%
	• <i>Industry Specific Criteria*</i>	<i>Biodiversity</i>	
		<i>Building Materials</i>	
		<i>Climate Change Strategy</i>	
		<i>Environmental Policy / Management System</i>	
		<i>Operational Eco-Efficiency</i>	
		<i>Resource Conservation and Resource Efficiency</i>	36.0%
<u>Social</u>	• Human Capital Development	Human resource skill mapping and developing process	
		Human Capital performance indicators	
		Personal and organizational learning and development	5.5%

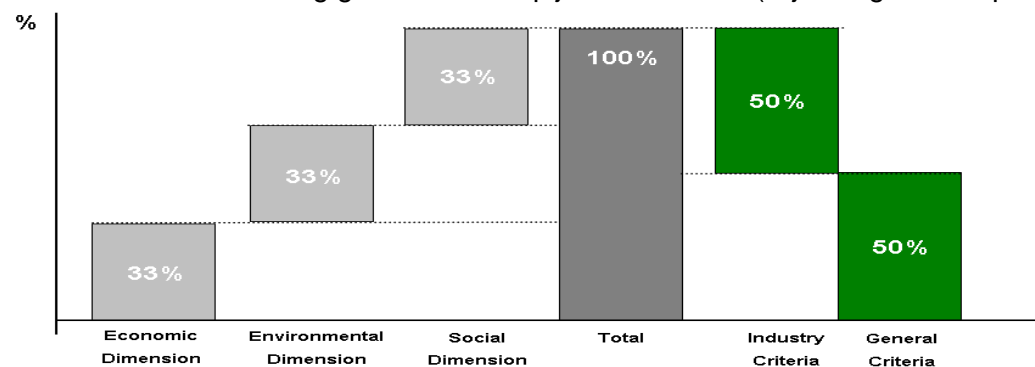
• Talent Attraction & Retention	Coverage of employees through predefined performance appraisal process Percentage of performance related compensation for each employee category Balance of variable compensation based on corporate and individual performance Corporate Indicators for performance-related compensation Type of individual performance appraisal Communication of individual performance to upper management Payout type of total performance-related compensation Trend of employee satisfaction	5.5%
• Labor Practice Indicators	Grievance Resolution Labor KPIs	5.0%
• Corporate Citizenship and Philanthropy	Group Wide Strategy – financial focus Input Measuring benefits Type of Philanthropic activities	3.5%
• Social Reporting	Assurance Coverage Social Reporting; Qualitative Data Social Reporting; Quantitative Data	3.0%
• <i>Industry Specific Criteria</i> *	<i>Occupational Health & Safety</i> <i>Social Integration</i> <i>Standards for Suppliers</i>	12.5%

* Deze indicatoren hebben specifiek betrekking op de *Real Estate* sector
(Bron: SAM Indexes, 2011a)

Totale gewichtsverdeling Real Estate sector	
Algemene indicatoren	43%
Industriespecifieke indicatoren	57%
1. Economic	26%
2. Environmental	39%
3. Social	35%

(Bron: SAM Indexes, 2011b)

b. Gemiddelde verdeling gewichten van pijlers en criteria (wijkt enigszins af per industrie)



(Bron: SAM Indexes, 2006; Eigen bewerking)

c. Scoreberekening

$$TS = \sum (ANS * QUW * INW) \text{ for all subindicators}$$

TS = Total Score

ANS = Answer score (0 – 100)

QUW = Question weight (0 – 1)

INW = Indicator Weight (0 – 1)

Voorbeeld: De score op vraag 'A', over de 'board structure' is 25. Deze subindicator weegt voor 5% mee in de indicator 'corporate governance' (zie a), ofwel een waarde van 0.05. Deze indicator weegt vervolgens voor 6% mee in de totale index. Vraag A draagt daardoor voor $25 \times .05 \times .06 = 0.075$ bij aan de totale score van de betreffende onderneming.

Voor de andere subindicatoren kan vervolgens dezelfde berekening worden uitgevoerd. Alle scores bij elkaar opgeteld vormen de score op duurzaamheid van de betreffende onderneming.

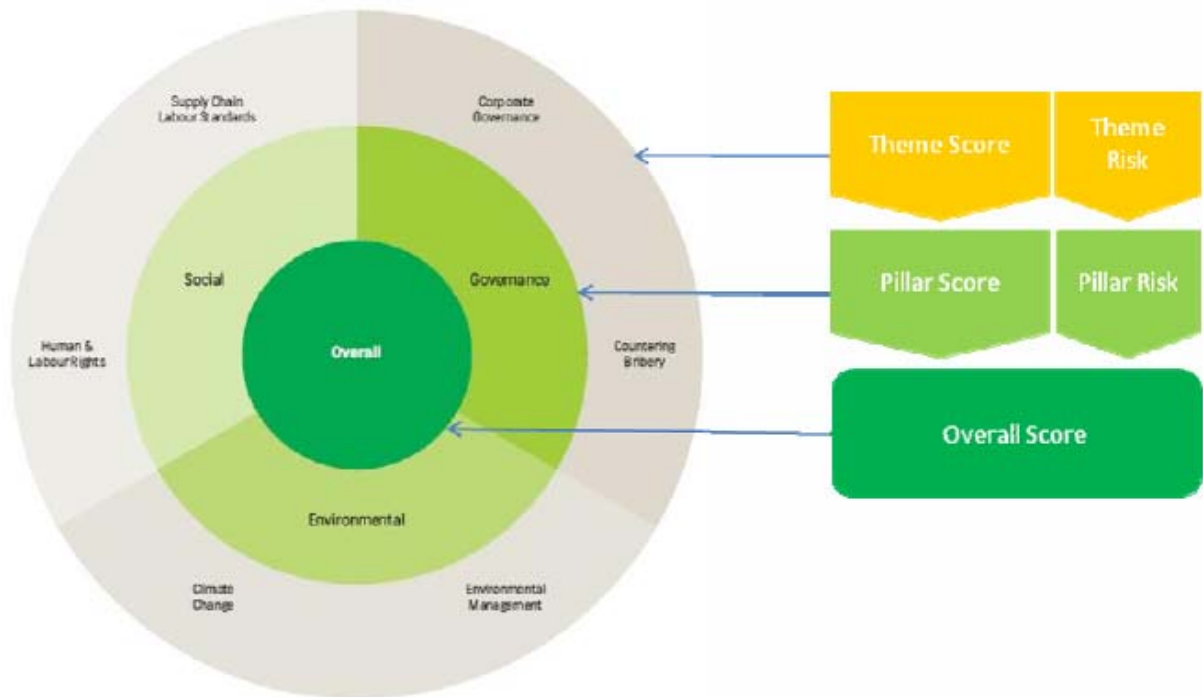
(Bron: SAM Indexes, 2011a)

Bijlage IV FTSE4Good ESG Ratings

a. Indicatoren

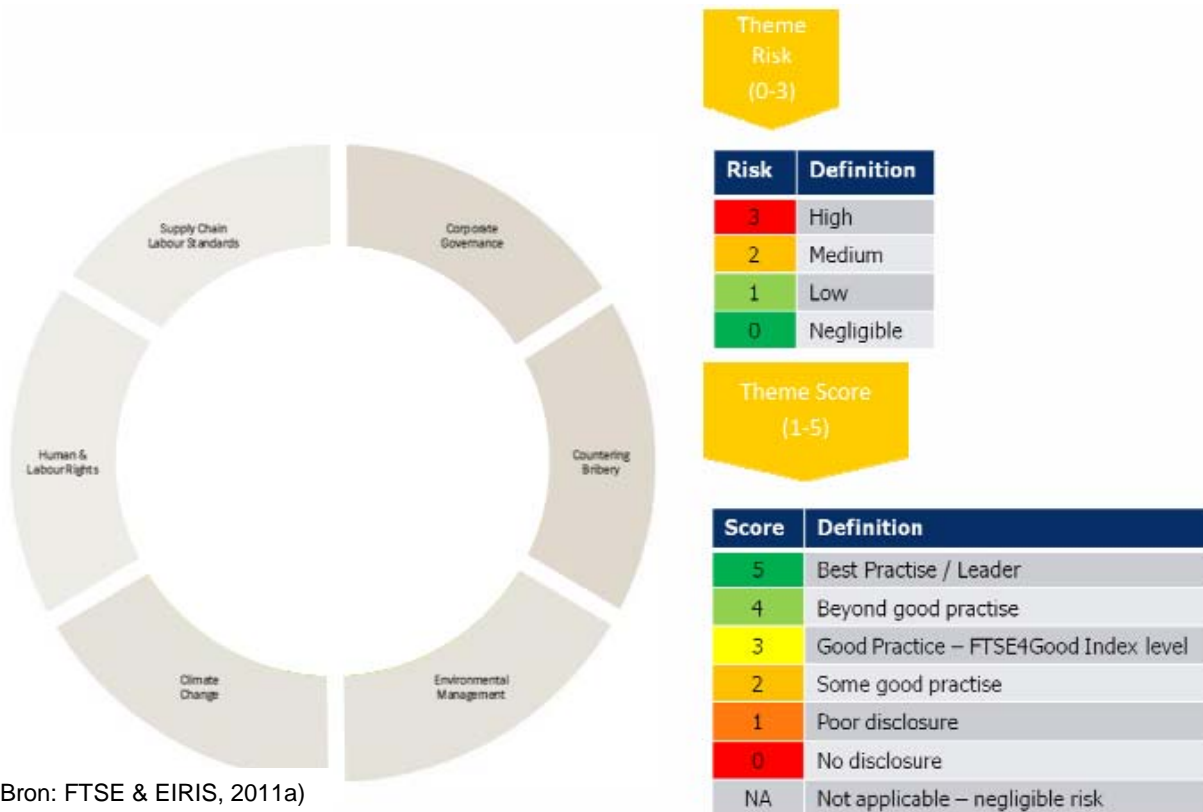
<i>Indicator:</i>	Public Policy	Management Systems	Public Reporting
<u>Environmental Management</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Key environmental issues • Board responsibility • Commitment to targets, audit, public, reporting, stakeholder involvement • Global corporate standards • Product or service impacts • Strategic moves to sustainability 	<ul style="list-style-type: none"> • Key Impacts • Objectives and targets • Processes, responsibilities, and action • Auditing • Management review • External certification 	<ul style="list-style-type: none"> • Policy • Performance reporting • Measuring impacts • Management systems • Non-compliance policy • Independent verification • Stakeholder dialogues • Financial dimensions of sustainability
<u>Climate Change</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Board responsibility • Climate change statement and rationale • Board remuneration linked • Policy rationale 	<ul style="list-style-type: none"> • Short-term targets • Longer-term goals • Product strategy • Performance report 	<ul style="list-style-type: none"> • Total emissions • Sector comparisons • Transformational initiatives • Product emissions
<u>Human and Labour Rights</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Board responsibility • Universal Declaration of Human Rights • Policy in local languages • Guidelines on security guards • Rights of indigenous people • Policy for suppliers and partners • Equal opportunities • ILO Core Labour Standards 	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoring implementation • Non-compliance policy • Employee training • Stakeholder consultation • Impact assessment • Targets for policy • Capacity building • Employee relations • Equal opportunities 	<ul style="list-style-type: none"> • Policy • Performance reporting • Compliance mechanisms • Non-compliance policy • Auditing • Stakeholder verification • Leadership in reporting
<u>Supply Chain Labour Standards</u>	<ul style="list-style-type: none"> • ILO Core Labour Standards • Health and safety • Working hours • Wages • Disciplinary procedures • Ethical Trading Initiative • Integration into procurement process 	<ul style="list-style-type: none"> • Auditing • Risk assessment • Communication of policy • Employee training • Board responsibility • Non-compliance policy • Capacity building • Involvement of buyers 	<ul style="list-style-type: none"> • Policy • Management systems • Supply chain monitoring • Performance reporting
<u>Countering Bribery</u>	<ul style="list-style-type: none"> • UN Global Compact • Prohibits giving/receiving bribes • Restrictions on gifts • Restrictions on facilitation payments • Board responsibility • Transparency of donations • Policy application to suppliers 	<ul style="list-style-type: none"> • Communication of policy • Employee training • Compliance and sanctions • Secure communication channels • Risk assessment • Supplier and contractor communications • Systems for appointment of agents • Systems for remuneration of agents 	<ul style="list-style-type: none"> • Policy • Compliance mechanisms • Training • Auditing • Employee communications • Performance reporting • Non-compliance policy
<u>Corporate Governance</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Independent Directors • Separate Chairman / CEO • Code of ethics 	<ul style="list-style-type: none"> • Audit committee • Women on Board 	<ul style="list-style-type: none"> • Disclose director remuneration

b. Drie niveaus van scores en risico's: indicatoren, pijlers en totaal



(Bron: FTSE & EIRIS, 2011b)

c. Indicatoren: Risiconiveaus & scoreniveaus



(Bron: FTSE & EIRIS, 2011a)

(Bron: FTSE & EIRIS, 2011b)

d. Pijlers: Risiconiveaus & scoreniveaus



Pillar Risk
(0-3)

Risk	Definition
3	High
2	Medium
1	Low
0	Negligible

Pillar Score
(1-5)
absolute

Pillar Score
(1-10)
relative to Supersector

Score	Definition
5	Best Practise / Leader
4	Beyond good practise
3	Good Practice – FTSE4Good Index level
2	Some good practise
1	Poor disclosure
0	No disclosure

- Risiconiveau in formule:

$$R_p = \frac{\sum_{t=1}^n R_t}{n}$$

- R_p** → Pillar Risk
- R_t** → Theme Risk
- n** → Number of themes within the pillar

- Scoreniveau in formule:

$$S_p = \frac{\sum_{t=1}^n S_t * R_t}{\sum_{t=1}^n R_t}$$

- S_p** → Pillar Score (Absolute)
- S_t** → Theme Score
- R_t** → Theme Risk

(Bron: FTSE & EIRIS, 2011b)

e. Totale score: 5 niveaus



Overall Score
(1-5)
absolute

Overall Score
(1-100)
Relative to Supersector

Score	Definition
5	Best Practise / Leader
4	Beyond good practise
3	Good Practice – FTSE4Good Index level
2	Some good practise
1	Poor disclosure
0	No disclosure

(Bron: FTSE & EIRIS, 2011b)

f. Berekenwijze totale score

Theme	Environment	Climate Change	Human & Labour Rights	Supply Chain Labour Standards	Corporate Governance	Countering Bribery
Theme Risk	2	3	2	0	2	3
Theme Score	5	4	0	NA	4	1

Pillar Level Risks:



Pillar Level Scores:



Overall Rating:



- In formule:

$$S = \frac{\sum_{p=1}^k S_p * R_p}{\sum_{p=1}^k R_p}$$

S → Overall Company Rating

S_p → Pillar Score

R_p → Pillar Risk

(Bron: FTSE & EIRIS, 2011b)

Bijlage V ASPI Index

a. Pijlers & indicatoren

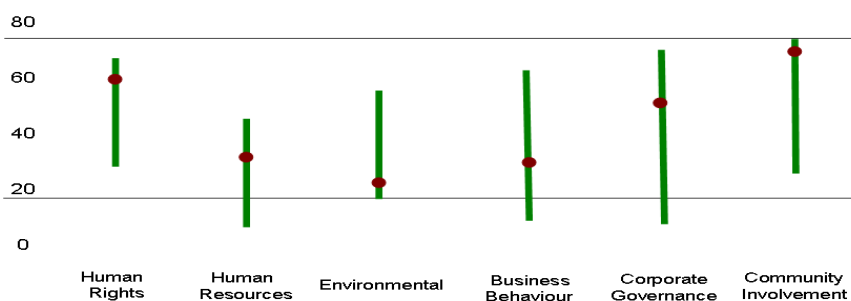
Pijler	Indicatoren
<u>Environment</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Incorporation of environmental considerations into the manufacturing and distribution of products, and into their use and disposal
<u>Human rights</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Fundamental human rights • Freedom of association • Collective bargaining • Non-discrimination • Forced labor • Child labor
<u>Human Resources</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Labor relations • Working conditions • Health and safety • Career development and training • Remuneration system
<u>Community Involvement</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Impacts on local communities • Contribution to social and economic development • General interest causes
<u>Business Behaviour</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Relationship with clients, suppliers and sub-contractors • Prevention of corruption and anti-competitive practices
<u>Corporate Governance</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Board of directors • Audit and internal controls • Treatment of stakeholders • Executive remuneration

(Bron: Vigeo, 2006)

b. Scoreberekening & rating

Criteria	Score	Rating	ASPI Score	Beoordeling	Rating	ASPI Score
Human Rights	60	+	3	Leader	++	4
Human Resources	34	=	2	Advanced	+	3
Environment	24	=	2	Average	=	2
Business behaviour	30	-	1	Below average	-	1
Corporate Governance	52	+	3	Unconcerned	--	0
Community Involvement	72	++	4			

- Scores ten opzichte van andere bedrijven in de sector:



- Berekening geometrisch gemiddelde:



- Totale score & ranking:

Company	Environment	Human Rights	Human resources	Community Involvement	Business Behaviour	Corporate Governance	Geometric Average	Rank
Voorbeeld (A)	2	3	2	4	1	3	2.3	72
Company B	1	2	3	2	3	2	2.0	91
Company C	1	2	2	2	0	1	0.0	Excluded

(Bron: Vigeo, 2006; Vigeo, 2009; Vigeo, 2010)

Bijlage VI OEKOM Research Method

a. Pijlers & indicatoren

Pijlers	Indicatoren	Subindicatoren
<u>Social Rating</u>	• Staff and suppliers	<i>Staff:</i> Freedom of association Work-life balance Safeguarding of jobs Health and safety Equal opportunities Training and education <i>Suppliers:</i> Supplier standards Supplier monitoring
	• Society and product responsibility	<i>Society:</i> Integration of new buildings into the existing environment and cultural context Human rights Community Political donations Taxes and subsidies Stakeholder dialogue <i>Product responsibility:</i> Tenant or customer health and safety Consideration of socio-demographic developments Responsible marketing Real estate projects with high social benefit
	• Corporate governance and business ethics	<i>Corporate governance:</i> Independence and effectiveness of the board Shareholder democracy Executive compensation Shareholder structure <i>Business Ethics:</i> Code of conduct Implementation of the code
<u>Environmental Rating</u>	• Environmental management	Environmental policy Environmental management system Reporting Environmental performance indicators Climate change Travel and transport Subcontractors/suppliers
	• Products and services	Site selection and development Green building Construction services Environmental tenant encouragement
	• Eco-efficiency	Energy consumption Greenhouse gas emissions Water consumption

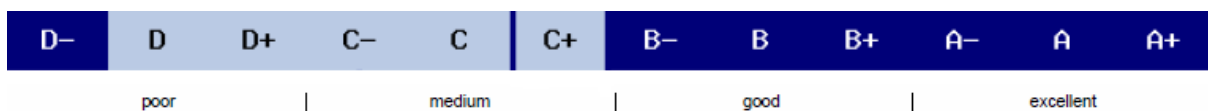
(Bron: OEKOM Research, 2010a)

b. Weging van de pijlers (industrie afhankelijk)

Industrie	Company	Weighting	
		Social component	Environmental component
Automobile		40%	60%
Insurance		50%	50%
Textiles		60%	40%
	British Land	40%	60%
	BMW Group	40%	60%

(Bron: OEKOM Research, 2011b)

c. Rating



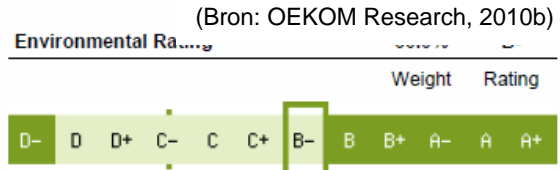
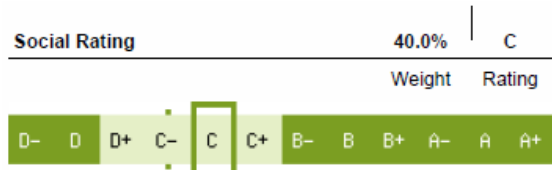
(Bron: OEKOM research, 2010b)

d. Voorbeeld: British Land

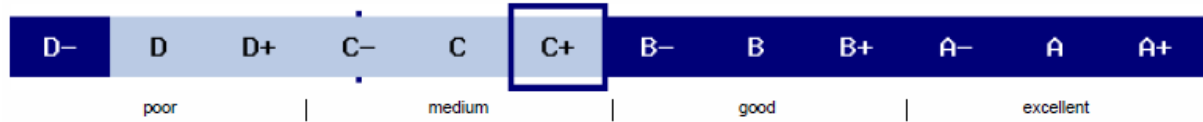
- Weging indicatoren & rating

Social Rating			Environmental Rating		
<i>Staff and Suppliers</i>	40.0%	C	<i>Environmental Management</i>	20.0%	B-
<ul style="list-style-type: none"> - staff - freedom of association - work-life balance - safeguarding of jobs - health & safety - equal opportunities - training and education - subcontractors/suppliers 			<ul style="list-style-type: none"> - environmental policy - environmental management system - external reporting - environmental performance indicators - climate change strategy - travel and transport - subcontractors/suppliers 		
<i>Society and Product Responsibility</i>	40.0%	C	<i>Products and Services</i>	75.0%	B
<ul style="list-style-type: none"> - society - human rights - community - political donations - taxes and subsidies - stakeholder dialogue - product responsibility 			<ul style="list-style-type: none"> - site selection and development - green building design - construction 		
<i>Corporate Governance and Business Ethics</i>	20.0%	C	<i>Eco-efficiency</i>	5.0%	D
<ul style="list-style-type: none"> - corporate governance - board independence/effectiveness - shareholder democracy - executive compensation - shareholder structure - business ethics 			<ul style="list-style-type: none"> - energy use - GHG emissions - water use 		

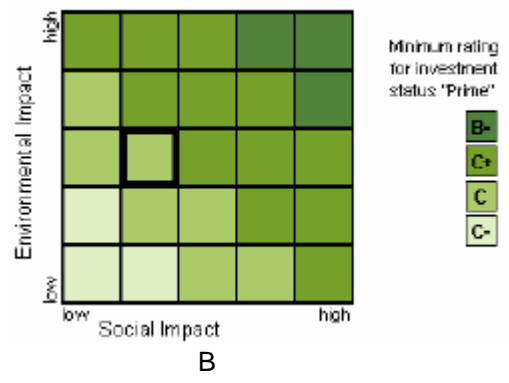
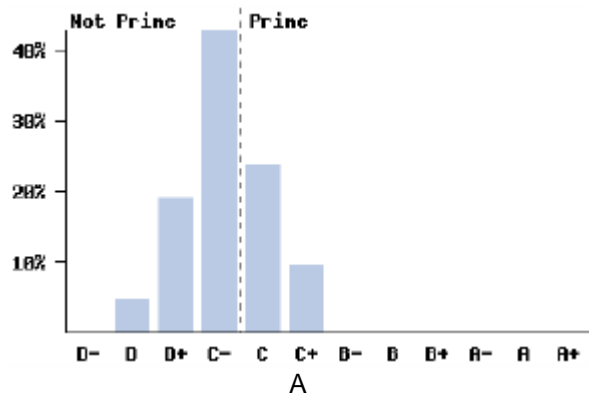
- Weging pijlers & rating



- Ranking



- Classificatie van de ratings



Alle ratings van ondernemingen in een bepaalde sector (hier Real Estate) worden in een grafiek gezet (a). Op basis hiervan wordt de 'prime' status bepaald. In de Real Estate sector verkrijgt een onderneming de status 'prime' vanaf een rating 'C' (b).

(Bron: OEKOM Research, 2010b)

Bijlage VII Global Real Estate Sustainability Benchmark

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

Bijlage VIII OEKOM Research Method nader bekeken

(Vertrouwelijk)

Bijlage IV Correlatiematrix (Spearman)

Statistics=Correlation Coefficient

	Freedom of association	Work-life balance	Safeguarding of jobs	Health and safety	Equal opportunities	Training and education	Suppliers	Human rights	Community	Political donations	Taxes and subsidies	Stakeholder dialogue	Product responsibility	Corporate governance	Business ethics	Environmental Management	Site selection and development	Green building considerations	Construction services	Eco-efficiency
Freedom of association	1,000	,273	,157	-,056	,531**	,616**	,469**	,369*	,490**	,022	,328	,542**	,275	-,087	,385*	,432*	,494*	,380*	,394*	,071
Work-life balance	,273	1,000	,084	,042	,090	,246	,103	,026	,341	,205	,302	,202	,237	-,081	,114	,049	,099	,175	-,087	,021
Safeguarding of jobs	,157	,084	1,000	,319	,313	,467**	-,019	-,197	,378*	,277	,224	,062	,093	,136	,374*	,024	,218	,152	,030	-,221
Health and safety	-,056	,042	,319	1,000	,334	,032	,504**	,093	,413*	,738**	,148	,445*	,521**	,156	,085	,404*	,423*	,465**	,502**	,169
Equal opportunities	,531**	,090	,313	,334	1,000	,502**	,675**	,346	,637**	,337	,261	,738**	,580**	,000	,622**	,725**	,790**	,797**	,656**	,180
Training and education	,616**	,246	,467**	,032	,502**	1,000	,202	,285	,538**	,032	,177	,336	,295	,176	,579**	,374*	,295	,338	,306	-,005
Suppliers	0,47**	,103	-,019	,504**	,675**	,202	1,000	,488**	,516**	,378*	,131	0,85**	,560**	,059	,282	,742**	,564**	,655**	,635**	,403*
Human rights	,369*	,026	-,197	,093	,346	,285	,488**	1,000	,255	,238	-,120	,586**	,354	,326	,349	,575**	,547**	,385*	,497**	,529**
Community	,490**	,341	,378*	,413*	,637**	,538**	,516**	,255	1,000	,361	-,033	,650**	,487**	-,035	,695**	,569**	,490*	,611**	,408*	,135
Political donations	,022	,205	,277	,738**	,337	,032	,378*	,238	,361	1,000	,207	,468**	,606**	,200	,146	,425*	,430*	,485**	,439*	,173
Taxes and subsidies	,328	,302	,224	,148	,261	,177	,131	-,120	-,033	,207	1,000	,099	,323	,168	-,121	,232	,299	,231	,223	-,101
Stakeholder dialogue	,542**	,202	,062	,445*	,738**	,336	0,85**	,586**	,650**	,468**	,099	1,000	,620**	,172	,460*	0,86**	,711**	,751**	,635**	,484**
Product responsibility	,275	,237	,093	,521**	,580**	,295	,560**	,354	,487**	,606**	,323	,620**	1,000	,248	,226	,688**	,721**	,765**	0,85**	,334
Corporate governance	-,087	-,081	,136	,156	,000	,176	,059	,326	-,035	,200	,168	,172	,248	1,000	,046	,342	,158	,226	,211	
Business ethics	,385*	,114	,374*	,085	,622**	,579**	,282	,349	,695**	,146	-,121	,460*	,226	,046	1,000	,483**	,457*	,531**	,256	,023
Environmental Management	,432*	,049	,024	,404*	,725**	,374*	,742**	,575**	,569**	,425*	,232	0,86**	,688**	,342	,483**	1,000	,663**	,780**	,744**	,514**
Site selection and development	,494*	,099	,218	,423*	,790**	,295	,564**	,547**	,490*	,430*	,299	,711**	,721**	,158	,457*	,663**	1,000	0,84**	0,82**	,252
Green building considerations	,380*	,175	,152	,465**	,797**	,338	,655**	,385*	,611**	,485**	,231	,751**	,765**	,189	,531**	,780**	0,84**	1,000	,780**	,183
Construction services	,394*	-,087	,030	,502**	,656**	,306	,635**	,497**	,408*	,439*	,223	,635**	0,85**	,226	,256	,744**	0,82**	,780**	1,000	,204
Eco-efficiency	,071	,021	-,221	,169	,180	-,005	,403*	,529**	,135	,173	-,101	,484**	,334	,211	,023	,514**	,252	,183	,204	1,000

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Bijlage X Vragenlijst interviews

Persoonlijke informatie

1. Wat is uw functie binnen <bedrijf> en welke taken horen hierbij?
2. Wat verstaat u onder duurzaam vastgoed? Hoe breed moet dit worden geïnterpreteerd?
3. In hoeverre bent u bekend met meetmethoden (gebouwniveau), zoals BREEAM, LEED, CASBEE, GreenCalc+ en (GPR) LOG?
4. In hoeverre bent u bekend met duurzaamheidsindexen (fondsniveau), zoals DJSI, FTSE4Good ESG Ratings, ASPI Index en OEKOM Research Method?
5. Hoe staat u in het algemeen tegenover dergelijke indexen?

Bedrijfsinformatie

6. In welke mate speelt duurzaamheid een rol in het beleid van <bedrijf>?
7. Maakt <bedrijf> gebruik van een duurzaamheidsindex om vastgoedfondsen te meten op duurzaamheid? Zo ja, welke?
8. Vergaart u op (nog) andere wijze informatie over de duurzaamheid van een fonds?
9. Hoe staat u als vertegenwoordiger van <bedrijf> op voorhand tegenover een duurzaamheidsindex specifiek gericht op vastgoed? Hoe ziet u de GRESB?

De nieuwe vastgoed duurzaamheidsindex – pijlers & indicatoren

10. U hebt de index van tevoren kunnen bestuderen. Wat vindt u van de pijlers, en met name de pijler 'locatie'?
11. Wat vindt u van de hoeveelheid indicatoren?
12. De indicatoren van de pijlers 'bestuur', 'sociaal' en 'milieu' zijn gebaseerd op de indicatoren van deze pijlers uit de DJSI, FTSE, ASPI en OEKOM. De pijler 'locatie' is zelf toegevoegd. Zijn er indicatoren die u mist of juist kunnen worden weggelaten?

De nieuwe vastgoed duurzaamheidsindex – weging & score

13. Wat vindt u van de gewichtverdeling tussen de pijlers? Hoe zou u het indelen?
14. Welke aanpassingen zou u doen aan de gewichtverdeling van de indicatoren binnen respectievelijk de pijlers 'locatie', 'bestuur', 'sociaal' en 'milieu'?
15. Wat vindt u van de range, scoreberekening en de ratingindeling?

De nieuwe vastgoed duurzaamheidsindex – dataverzameling

16. De gebruikte bronnen zijn gebaseerd op de geanalyseerde indexen: DJSI, FTSE, ASPI en OEKOM. Ze zijn goed te achterhalen en uitgebreid. Hoe zit u dit?
17. Heeft u mogelijke aanvullingen met betrekking tot de dataverzameling?

De nieuwe vastgoed duurzaamheidsindex – algemeen oordeel

18. Kunt u in 3 woorden uw oordeel over de opgestelde index samenvatten?
19. Welke veranderingen moeten worden doorgevoerd om de index te verbeteren?
20. Ziet u deze index, na optimalisering, toegepast worden in de praktijk? En waarom?
21. Ziet u überhaupt mogelijkheden voor de implementatie van een vastgoed duurzaamheidsindex (welke dan ook) in de Nederlandse vastgoedsector?
22. Tot slot, wie zullen in de praktijk voornamelijk gebruik maken van deze index?

Bijlage XI Eerste opzet nieuwe vastgoed duurzaamheidsindex

Real Estate Sustainability Index

Pijler 1 - Locatie		Range	Weging	Vastgoedfondsen	Voorbeeld	
Indicator	Subindicator				Score	
Risico mbt locatie objecten (landniveau)	<i>Demografisch risico (VN)</i>		*			
	Toename populatie (% / 10 * 1.0 = score)	0-10			8,4	
	Afname populatie (% / 10 * 0 = score)	0-10			0,0	
	<i>Politiek risico (AON)</i>		**	10%		8,4
	Laag risico (% / 10 * 1.0 = score)	0-10			6,5	
	Laag tot gemiddeld risico (% / 10 * 0.75 = score)	0-10			1,1	
	Gemiddeld risico (% / 10 * 0.6 = score)	0-10			0,5	
	Gemiddeld tot hoog risico (% / 10 * 0.4 = score)	0-10			0,4	
	Hoog risico (% / 10 * 0.1 = score)	0-10			0,0	
	Zeer hoog risico (% / 10 * 0 = score)	0-10			0,0	
	<i>Transparantie risico (JLL)</i>		**	10%		8,5
	Zeer transparant (% / 10 * 1.0 = score)	0-10			5,0	
	Transparant (% / 10 * 0.75 = score)	0-10			2,3	
	Semi-transparant (% / 10 * 0.6 = score)	0-10			0,9	
	Weinig transparant (% / 10 * 0.2 = score)	0-10			0,1	
	Ondoorzichtig (% / 10 * 0 = score)	0-10			0,0	
	Locatie objecten (lokaalniveau)	Risico totaal		10%		8,3
		A-locatie (% / 10 x 1.0 = score)	0-10	30%		6,0
		B-locatie (% / 10 x 0.7 = score)	0-10			2,2
		C-locatie (% / 10 x 0.3 = score)	0-10			0,2
Score Locatie & Sector Rate			100%		8,5	
Weging Locatie & Sector			35%			
Pijler 2 - Bestuur						
Verantwoord bestuur	Onafhankelijkheid	1-10	5%		8	
	Hoogte beloning	1-10	5%		8	
	Doeltreffendheid / effectiviteit	1-10	5%		7	
	Verhouding man/vrouw (% vrouw; 80-100% = 10, 60-80% = 8, 40-60% = 6)	1-10	5%		4	
Gedragcodes	Opgesteld? Indien ja:					
	Implementatie van de code	1-10	15%		10	
	Specifiek beleid mbt corruptie & omkoping	1=nee, 10=ja	5%	20%	7,8	
Integriteit	Verbod op geven / ontvangen van steekpenningen	1=nee, 10=ja	5%		10	
	Bepierking op giften	1=nee, 10=ja	5%		1	
	Beleid mbt contact met derden	1=nee, 10=ja	10%	20%	3,3	
Transparantie	Interne controles	1-10	10%		7	
	Transparant naar aandeelhouder	1-10	10%	20%	7,5	
Relatie aandeelhouder		1-10	10%		8	
Risicomanagement		1-10	10%		6	
Score Bestuur Rate			100%		6,5	
Weging Bestuur			10%			
Pijler 3 - Sociaal						
<i>> Fondsniveau</i>						
MVO (CSR)	(Locale) maatschappelijke betrokkenheid	1-10	5%		9	
	Preventie tegen corruptie	1-10	5%		7	
	Mensen- en arbeidsrechten	1-10	5%		5	
	Aansluiting bij duurzaamheidsinitiatieven	1-10	35%	50%	8,4	
MVO verslaggeving	Beschikbaar? Indien ja:					
	Dekking	1-10	10%		0	
	Kwalitatieve data	1-10	15%		0	
	Kwantitatieve data	1-10	5%	30%	0,0	
<i>> Gebruikersniveau</i>						
Relatie huurders		1-10	10%		8	
	Gezamenlijke optimalisering duurzaamheid	1-10	10%	20%	7,0	
Score Sociaal Rate			100%		5,6	
Weging Sociaal			20%			
Pijler 4 - Milieu						
Actief milieubeleid	Mbt CO ² emissie	1-10	5%		8	
	Mbt bouwmaterialen	1-10	5%	10%	6,5	
Geïntegreerd in producten & diensten	Bij selectie / acquisitie objecten	1-10	10%		10	
	Mate van verduurzaming objecten in portefeuille	1-10	10%	20%	8,5	
Energiegebruik (% A, B, C, overig-label)	Energielabel A (% / 10 x 1.0 = score)	0-10			1,0	
	Energielabel B (% / 10 x 0.85 = score)	0-10			1,3	
	Energielabel C (% / 10 x 0.7 = score)	0-10			2,8	
	Energielabel D t/m G (% / 10 x 0.5 = score)	0-10		50%	1,8	
Klimaatverandering Duurzaamheidsverslaggeving	CO ² emissie	1-10	5%		6,8	
	Beschikbaar? Indien ja:					
	Dekking (GRI richtlijnen)	1-10	10%		6	
	Kwalitatieve data	1-10	4%		5	
	Kwantitatieve data	1-10	1%		8	
Score Milieu Rate			100%		6,9	
Weging Milieu			35%			
Totaalscore					7,2	
Rating					B	

* VN hanteren een schaal van 2 uitersten (toename = 1, afname = 6). In de index wordt gewogen met 2 uitersten (toename = 100%, afname = 0%)

** AON & JLL hanteren een schaal van 1-6 (weinig tot veel risico). In de index wordt dit: 1=10; 2=8; 3=6; 4=4; 5=2; 6=0

Bijlage XII Interview Anatoli van der Krans (Mn Services)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

Bijlage XIII Interview Bauke Robijn (SPF Beheer)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

Bijlage XIV Interview Sander Paul van Tongeren (APG)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk).

(Vertrouwelijk)

Bijlage XV Interview Geert de Nekker (Syntrus Achmea Vastgoed)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

(Vertrouwelijk)

Bijlage XVI Visie Mohamed Abdel Rahim (EPRA)

(Vertrouwelijk)

Bijlage XVII Nieuwe vastgoed duurzaamheidsindex

a. De index

		Real Estate Sustainability Index			Vastgoedfondsen	Voorbeeld
<i>Let op: alle gegevens worden gemeten op bedrijfs niveau</i>						
Pijler 1 - Locatie	Indicator	Subindicator	Weging in subindicator	Range	Weging	Score
Allocatie objecten & risico						
- Landniveau						
> Geografische spreiding bepalen van het vastgoed (in % per land)						
<i>Demografisch risico (VN)</i>						
Toename populatie (% landen / 10 * 1.0 = score)						
Afname populatie (% landen / 10 * 0 = score)						
<i>Politiek risico (AON)</i>						
Laag risico (% landen / 10 * 1.0 = score)						
Laag tot gemiddeld risico (% landen / 10 * 0.75 = score)						
Gemiddeld risico (% landen / 10 * 0.6 = score)						
Gemiddeld tot hoog risico (% landen / 10 * 0.4 = score)						
Hoog risico (% landen / 10 * 0.1 = score)						
Zeer hoog risico (% landen / 10 * 0.0 = score)						
<i>Transparantie risico (JLL)</i>						
Zeer transparant (% landen / 10 * 1.0 = score)						
Transparant (% landen / 10 * 0.75 = score)						
Semi-transparant (% landen / 10 * 0.6 = score)						
Weinig transparant (% landen / 10 * 0.2 = score)						
Ondoorzichtig (% landen / 10 * 0.0 = score)						
<i>Corruptie-index, CPI (Transparency International (TI))</i>						
Zeer weinig corrupt (% landen / 10 * 1.0 = score)						
Weinig corrupt (% landen / 10 * 0.75 = score)						
Corrupt (% landen / 10 * 0.6 = score)						
Erg corrupt (% landen / 10 * 0.2 = score)						
Zeer corrupt (% landen / 10 * 0.0 = score)						
Risico totaal						
> Gebaseerd op fonds met de grootste omvang						
A-locatie (% / 10 x 1.0 = score)						
B-locatie (% / 10 x 0.7 = score)						
C-locatie (% / 10 x 0.3 = score)						
Score Locatie & Sector						
Rate						
Weging Locatie & Sector						
Pijler 2 - Bestuur						
Verantwoord bestuur						
<i>Onafhankelijkheid</i>						
Onafhankelijk van de grootaandeelhouders						
Belangenverstremgeling met familie / gerelateerde bedrijven						
<i>Hoogte beloning</i>						
Invloed van de aandeelhouder (zeer groot = 10, groot = 8, gemiddeld = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Heldere koppeling variabele beloning aan prestaties (zeer helder = 10, matig = 6, onvoldoende = 0)						
Verhouding man/vrouw (% vrouw; 80-100% = 10, 60-80% = 8, 40-60% = 6, 0-40% = 0)						
Gedrag- en integriteitscode						
Officieel document aanwezig						
Verbod op ongeoorloofde beïnvloeding (omkoping / corruptie / giften)						
Beleid m.b.t. contact met derden						
Beleid m.b.t. de werkplek (vertr. informatie / onaanvaardbaar gedrag)						
Meldingsplicht / klokkenluidereglement						
ESG integratie in beleid						
UN PRI ¹ (ondertekend = 10, anders per principe 1.5 punt)						
Transparantie						
<i>Aandeelhouders</i>						
M.b.t. koersgevoelige informatie (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Betrokkenheid bij besluitvorming (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Open dialoog (bijeenkomsten, informatievoorziening) (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
<i>Interne controles</i>						
Controle commissie aanwezig						
Dekking opgestelde handvest (zeer volledig = 10, volledig = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Score Bestuur						
Rate						
Weging Bestuur						
Pijler 3 - Sociaal						
MVO (CSR)						
(Locale) maatschappelijke betrokkenheid (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
UN Global Compact ² (aangesloten = 10, anders per principe 1 punt)						
Geïntegreerd in organisatie (specifieke MVO-medewerkers, publicaties, me						
Aansluiting bij duurzaamheidsinitiatieven (meer dan zeven = 10, vijf-zeven = 8, drie-zeven = 6, één-zeven = 3, anders 0)						
MVO (CSR) verslaglegging						
Opgesteld?						
Dekking (zeer volledig = 10, volledig = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
GRI richtlijnen toegepast (volledig = 10, 75% = 8, 50% = 6, 25% = 3, niet = 0)						
Kwalitatieve data (beschrijvend) (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Kwantitatieve data (cijfers) (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Huurder						
Contact huurders (frequentie, wensen/behoefte) (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Belegger						
Contact beleggers (frequentie, wensen/behoefte) (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Score Sociaal						
Rate						
Weging Sociaal						
Pijler 4 - Milieu						
Actief milieubeleid						
M.b.t. CO ₂ emissie (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
M.b.t. energieverbruik (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
M.b.t. bouwmaterialen (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
M.b.t. veilig en gezond binnenmilieu (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Geïntegreerd in producten & diensten						
'Environmental Management System' aanwezig? (bv. EMAS / ISO 14001)						
M.b.t. huurder: gezamenlijke aanpak verduurzaming (zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Milieucriteria bij selectie / acquisitie objecten (toepassing: zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Verduurzaming objecten in portefeuille (toepassing: zeer goed = 10, goed = 8, voldoende = 6, matig = 3, onvoldoende = 0)						
Certificering ³						
> Gebaseerd op fonds met de grootste omvang						
Zeer goed (% / 10 x 1.0 = score)						
Goed (% / 10 x 0.75 = score)						
Voldoende (% / 10 x 0.6 = score)						
Matig (% / 10 x 0.2 = score)						
Onvoldoende / niet gecertificeerd (% / 10 x 0.0 = score)						
Score Milieu						
Rate						
Weging Milieu						
Totaalscore						
Rating						

¹ VN hanteren een schaal van 2 uitersten (toename = 1, afname = 0). In de index wordt gewogen met 2 uitersten: toename = 100%, afname = 0%

² AON hanteert een schaal van 1-6 (laag tot zeer hoog risico). In de index wordt dit vertaald naar een weging: 1 = 100%; 2 = 75%; 3 = 60%; 4 = 40%; 5 = 20%; 6 = 0%

³ JLL hanteert een schaal van 1-5 (zeer transparant tot ondoorzichtig). In de index wordt dit vertaald naar een weging: 1 = 100%, 2 = 75%, 3 = 60%, 4 = 40%, 5 = 20%

⁴ TI hanteert een schaal van 1-10 (zeer corrupt tot zeer weinig corrupt). In de index wordt dit vertaald naar een weging: 8-10 = 100%, 6-8 = 75%, 4-6 = 60%, 2-4 = 20%, 0-2 = 0%

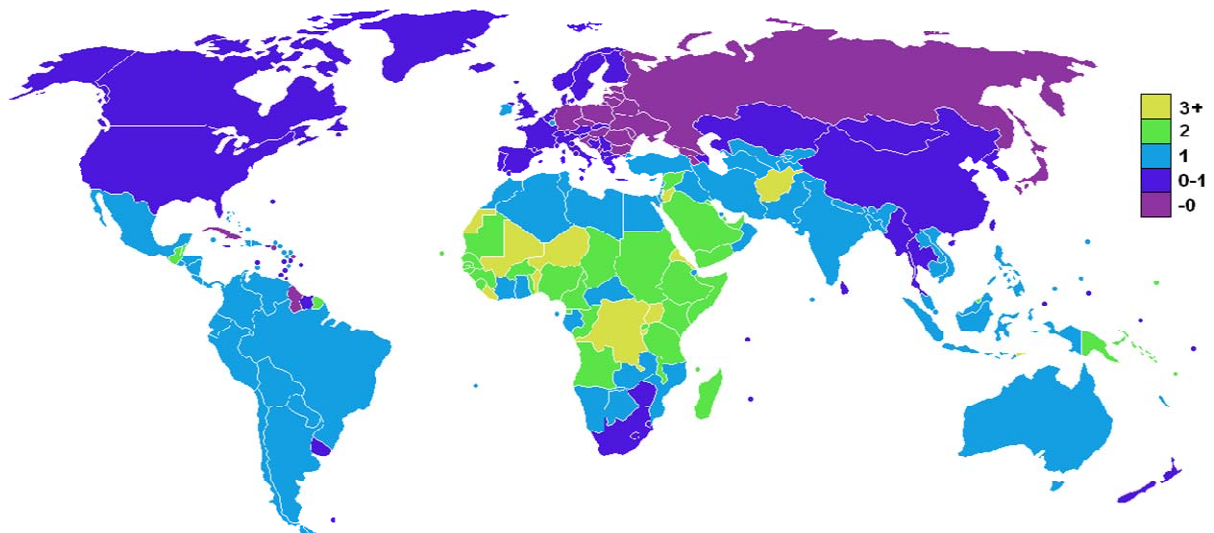
b. Toelichting op indicatoren

Toelichting indicatoren	
* Demografisch risico Zie kaart I (Bron: UN, 2010)	<i>Indicatoren:</i> Geboorte- en sterftcijfers Migratiecijfers Levensverwachting
** Politiek risico Zie kaart II (Bron: AON, 2011)	<i>Indicatoren:</i> Overheidsbemoeienis Wet- en regelgeving risico's Valuta- en kredietrisico's
*** Transparantie risico Zie kaart III (Bron: JLL, 2011)	<i>Indicatoren:</i> Prestatiemeting Markt fundamentals Beursgenoteerde bedrijven Regelgevende en juridische omgeving Transactieproces
**** Corruptie index Zie kaart IV (Bron: Transparency International, 2010)	Definitie corruptie TI: "het misbruik van toevertrouwde macht voor persoonlijk gewin" Bron TI: experts uit industriële landen én uit opkomende markteconomieën
***** A-, B-, C-locaties (Bron: Bak, 2010; Bouwfonds REIM Research, 2011)	<u>A-locatie</u> Kantoren: zakelijk centrum / handelsknooppunt / zichtlocatie snelweg / nabij hoogwaardig openbaar vervoer Retail: het hoofdwinkelgebied in een stad <u>B-locatie</u> Kantoren: veelal aan de rand van de A-locaties gelegen. Retail: aan rand stadscentrum gelegen + wijkwinkelcentra <u>C-locatie</u> Kantoren: niet in nabijheid van belangrijk centrum / knooppunt Retail: buiten centrum gelegen, geen aaneengesloten panden
1) Principles for Responsible Investment (PRI) van de Verenigde Naties (UN)	
1. We will incorporate ESG issues into investment analysis and decision-making processes	
2. We will be active owners and incorporate ESG issues into our ownership policies and practices	
3. We will seek appropriate disclosure on ESG issues by the entities in which we invest	
4. We will promote acceptance and implementation of the Principles within the investment industry	
5. We will work together to enhance our effectiveness in implementing the Principles	
6. We will each report on our activities and progress towards implementing the Principles	
2) UN Global Compact	
- Mensenrechten	<u>1e principe</u> Bedrijven dienen binnen de eigen invloedssfeer de internationaal vastgelegde mensenrechten te ondersteunen en te respecteren; <u>2e principe</u> er voor te zorgen dat zij niet medeplichtig zijn aan schendingen van de mensenrechten.
- Arbeidsnormen	<u>3e principe</u> Bedrijven dienen de vrijheid van vakvereniging en de effectieve erkenning van het recht op collectieve onderhandelingen te handhaven; <u>4e principe</u> alle vormen van verplichte en gedwongen arbeid te elimineren; <u>5e principe</u> zich in te spannen voor de effectieve afschaffing van kinderarbeid; <u>6e principe</u> discriminatie met betrekking tot werk en beroep te bestrijden
- Milieu	<u>7e principe</u> Bedrijven dienen het voorzichtigheidsbeginsel te hanteren met betrekking tot milieukwesties; <u>8e principe</u> initiatieven te ondernemen om grotere verantwoordelijkheid op milieugebied te bevorderen; <u>9e principe</u> de ontwikkeling en verspreiding van milieuvriendelijke technologieën te stimuleren.
- Anticorruptie	<u>10e principe</u> Bedrijven dienen alle vormen van corruptie, inclusief afpersing en omkoping, tegen te gaan.

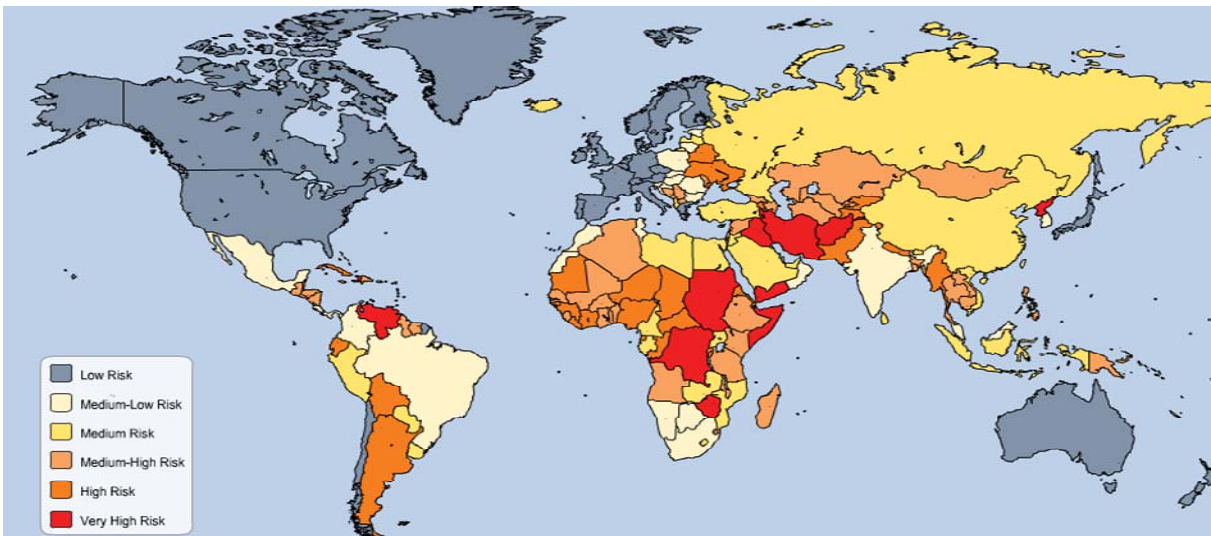
3) Certificering	<u>Energielabel</u>	A	= Zeer goed
		B	= Goed
		C	= Voldoende
		D t/m G	= Onvoldoende
	<u>BREEAM</u>	Excellent	= Zeer goed
		Very good	= Goed
		Good	= Voldoende
		Pass	= Matig
	<u>LEED</u>	Platinum	= Zeer goed
		Gold	= Goed
		Silver	= Voldoende
		Certified	= Matig
	<u>(GPR) LOG</u>	Hoog niveau	= Zeer goed
		Onderscheidend	= Goed
		Duurzaam	= Voldoende
Gelijk aan vigerend bouwbesluit		= Matig	
Niet duurzaam		= Onvoldoende	

Vergelijkbare certificaten kunnen op eenzelfde manier meegenomen worden (bijv. Greenstar, HQE, EPC (hoofdstuk 2))

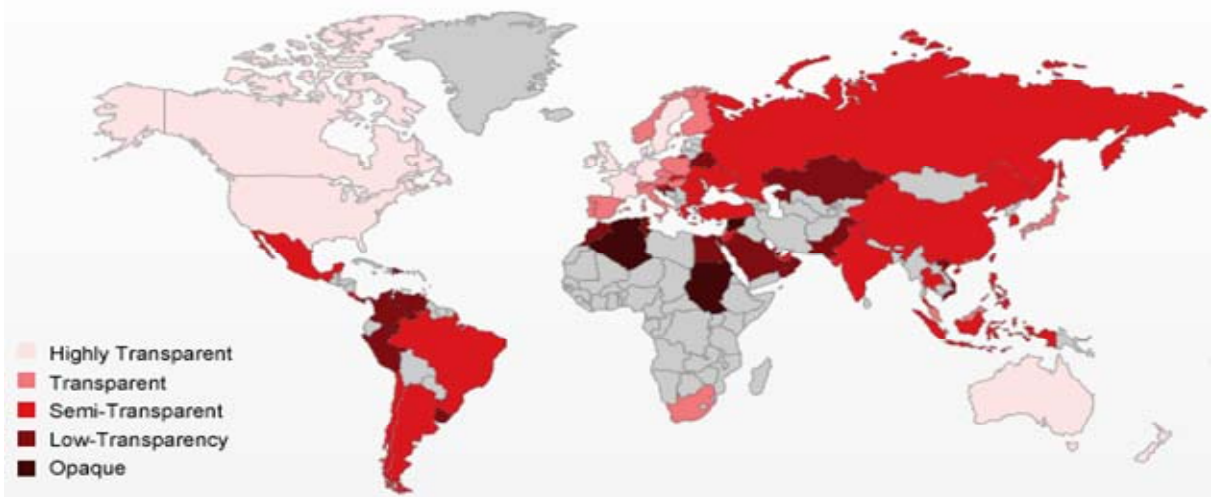
Kaart I Demografisch risico



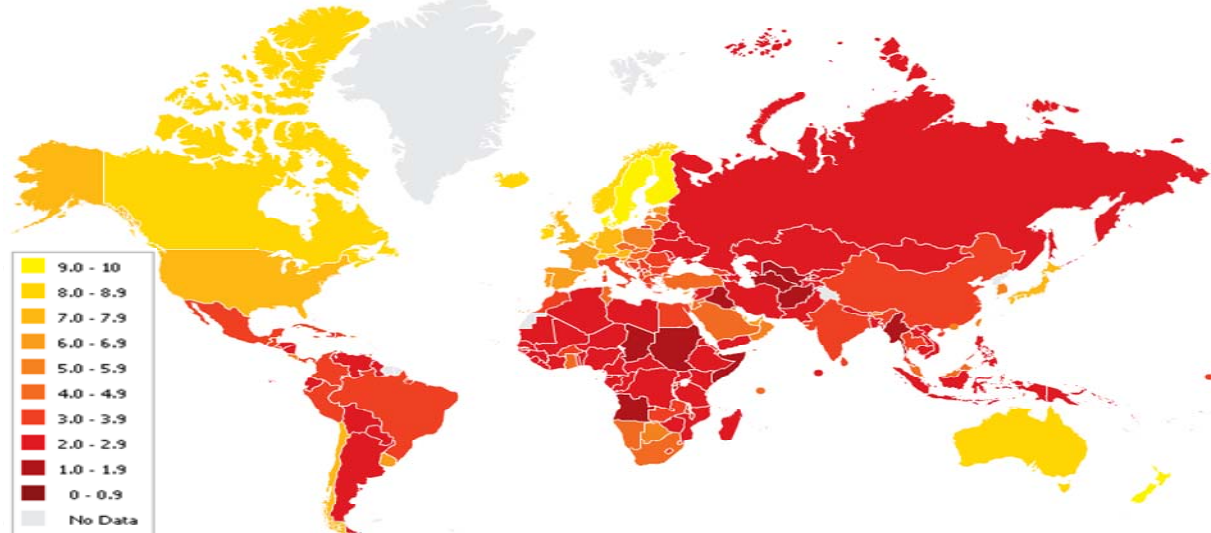
Kaart II Politiek risico



Kaart III Transparantie risico



Kaart IV Corruptie-index



c. Score & rating

Score	Rating
9 - 10	A+
8.5 - 9	A
8 - 8.5	A -
7.5 - 8	B+
7 - 7.5	B
6.5 - 7	B -
6 - 6.5	C+
5.5 - 6	C
5 - 5.5	C -
< 5	D

d. Bronnen

Bronnen gebruikt voor de Real Estate Sustainability Index	
- Vragenlijst (in te vullen door te toetsen fondsen*)	
- Bedrijfsdocumenten	Duurzaamheidsverslaggeving (Financiële) jaarrapporten MVO verslaggeving (CSR) Interne rapporten Website
- Berichtgeving	Media Publicaties Artikelen
- (Persoonlijk contact te toetsen fondsen)	
* De antwoorden op de vragenlijsten worden geverifieerd door vergelijking met informatie uit andere bronnen	

Bijlage XVIII Rating 30 vastgoedondernemingen

In het hiernavolgende is een volledig overzicht te vinden van de rating van de 30 getoetste vastgoedondernemingen.

JM (Swe)	Klépierre (Fra)	Land Securities (U.K.)	Land Lease (Aus)	Liberty International (U.K.)	Liberty Property Trust (U.S.)	Metrovacesa (Esp)	Mitsubishi Estate (Jap)	Patrizia Immo-bilien (Ger)	Pols Immo-bilien (Ger)	ProLogis (U.S.)	Sagro (U.K.)	Stockland (Aus)	TAG Immobilien (Ger)	Unibail - Rodamco (Fra)	Wereldhave (Net)
10,0	9,6	10,0	9,4	10,0	10,0	9,9	0,0	3,0	0,0	8,5	8,3	10,0	0,0	9,0	10,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10,0	9,6	10,0	9,4	10,0	10,0	9,9	0,0	3,0	0,0	8,5	8,3	10,0	0,0	9,0	10,0
10,0	9,6	10,0	1,6	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	9,4	9,8	10,0	10,0	10,0	10,0
0,0	0,3	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10,0	9,9	10,0	6,7	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	9,9	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
8,8	5,1	10,0	1,2	10,0	10,0	0,3	0,0	9,6	10,0	8,1	9,3	10,0	10,0	6,8	7,7
0,9	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	7,5	0,3	0,0	1,4	0,5	0,0	0,0	2,4	1,7
0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9,7	8,8	10,0	6,2	10,0	10,0	7,6	7,5	9,9	10,0	9,5	9,8	10,0	10,0	9,2	9,4
9,6	2,2	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	0,3	10,0	0,0	2,6	4,0
0,3	4,1	7,5	0,7	7,5	7,5	7,5	7,5	6,5	7,5	5,9	6,8	0,0	7,5	4,6	4,5
0,0	0,5	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3	0,0	0,0	0,8	0,0
0,0	0,3	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9,9	7,1	7,5	2,9	7,5	7,5	7,5	7,5	7,9	7,5	6,6	7,4	10,0	7,5	8,0	8,5
9,9	8,8	9,4	6,3	9,4	9,4	8,7	6,3	7,7	6,9	8,6	8,9	10,0	6,9	9,0	9,5
0,8	0,9	3,2	1,7	0,8	1,2	0,8	2,3	2,2	5,2	1,7	0,9	5,3	1,7	6,6	3,7
1,8	3,6	2,0	2,6	0,0	2,4	1,1	5,4	2,6	2,9	2,5	1,9	1,4	2,5	1,9	1,3
2,0	1,2	1,2	1,4	2,8	1,6	2,3	0,0	1,2	0,2	1,4	1,9	0,8	1,4	0,2	1,4
4,6	5,7	6,4	5,7	3,6	5,2	4,2	7,7	6,0	8,3	5,6	4,7	7,5	5,6	8,7	6,3
6,7	7,0	7,6	5,9	5,9	6,3	6,0	7,1	6,0	7,7	6,8	6,4	6,5	6,1	7,1	7,6
B-	B	B+	C	C+	B-	C+	B	B-	B+	B-	C+	B	C+	A	B+
10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
6,0	3,0	3,0	6,0	6,0	3,0	3,0	6,0	6,0	6,0	8,0	6,0	6,0	3,0	6,0	3,0
8,0	6,0	8,0	6,0	8,0	3,0	8,0	6,0	8,0	8,0	10,0	6,0	6,0	3,0	8,0	8,0
0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0
6,8	5,8	6,2	6,4	7,4	5,2	6,4	6,8	6,8	6,8	8,2	6,4	7,0	6,2	5,8	6,2
10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
10,0	0,0	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0
10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	10,0	10,0	0,0	0,0	10,0	0,0
0,0	0,0	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
8,3	6,7	6,7	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	5,0	5,0	10,0	6,7	6,7	6,7	8,3	5,0
7,5	0,0	6,0	0,0	9,0	9,0	0,0	9,0	0,0	0,0	9,0	9,0	6,0	0,0	9,0	3,0
7,5	0,0	6,0	0,0	9,0	9,0	0,0	9,0	0,0	0,0	9,0	9,0	6,0	0,0	9,0	3,0
6,0	3,0	3,0	3,0	6,0	6,0	0,0	6,0	6,0	6,0	3,0	6,0	3,0	3,0	6,0	3,0
8,0	6,0	6,0	3,0	3,0	8,0	3,0	8,0	3,0	6,0	8,0	6,0	6,0	3,0	6,0	3,0
8,0	8,0	8,0	6,0	6,0	8,0	3,0	6,0	6,0	6,0	8,0	10,0	8,0	6,0	10,0	6,0
10,0	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	10,0
3,0	0,0	6,0	3,0	3,0	6,0	3,0	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	3,0
7,0	3,4	6,6	5,0	5,6	7,6	3,8	7,2	3,0	3,6	3,8	4,8	3,4	2,4	7,6	5,0
7,5	3,8	6,4	5,3	8,3	8,3	4,8	8,4	3,5	3,6	8,1	6,9	5,9	3,7	7,9	4,8
B+	D	C+	C-	A-	A-	D	A-	D	D	A-	B-	C	D	B+	D
10,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	0,0	10,0	8,0	0,0	8,0	8,0	10,0	0,0	8,0	3,0
10,0	4,0	10,0	5,0	6,0	7,0	0,0	7,0	0,0	0,0	5,0	4,0	7,0	0,0	10,0	3,0
8,0	8,0	8,0	6,0	8,0	8,0	0,0	10,0	0,0	0,0	8,0	8,0	8,0	0,0	10,0	3,0
8,0	6,0	8,0	6,0	8,0	8,0	0,0	6,0	3,0	3,0	6,0	6,0	8,0	0,0	8,0	6,0
7,6	5,8	8,2	5,7	7,0	6,7	2,1	8,8	2,5	0,9	6,5	6,5	7,2	0,3	9,0	3,9
0,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0	10,0	10,0	0,0	10,0	0,0
6,0	10,0	8,0	3,0	8,0	6,0	0,0	8,0	0,0	0,0	6,0	6,0	10,0	0,0	10,0	3,0
0,0	10,0	0,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
8,0	8,0	10,0	6,0	8,0	6,0	0,0	8,0	3,0	3,0	8,0	8,0	8,0	0,0	10,0	3,0
6,0	8,0	8,0	6,0	6,0	3,0	0,0	8,0	0,0	0,0	8,0	8,0	10,0	0,0	8,0	0,0
3,6	9,3	5,7	7,0	8,4	2,7	0,0	5,5	0,3	0,3	6,5	5,1	9,8	0,0	6,2	1,0
6,0	8,0	10,0	3,0	8,0	10,0	0,0	6,0	6,0	6,0	6,0	8,0	3,0	8,0	6,0	6,0
6,8	8,0	10,0	3,0	8,0	8,0	0,0	8,0	6,0	6,0	8,0	8,0	8,0	0,0	8,0	6,0
8,0	8,0	6,0	3,0	6,0	6,0	0,0	8,0	6,0	6,0	8,0	6,0	6,0	6,0	8,0	3,0
8,0	8,0	6,0	3,0	6,0	6,0	0,0	8,0	6,0	6,0	8,0	6,0	6,0	6,0	8,0	3,0
6,3	7,3	7,4	5,6	7,4	5,8	1,7	7,5	2,5	1,7	6,6	6,2	7,9	1,1	8,0	3,1
C+	B	B	C	B	C	D	B+	D	D	B-	C+	B+	D	A-	D
8,0	6,0	6,0	6,0	8,0	8,0	0,0	8,0	0,0	0,0	8,0	6,0	8,0	0,0	10,0	3,0
8,0	8,0	8,0	8,0	6,0	8,0	0,0	6,0	6,0	3,0	10,0	8,0	8,0	0,0	10,0	6,0
8,0	3,0	0,0	8,0	8,0	6,0	0,0	10,0	0,0	0,0	8,0	8,0	8,0	0,0	10,0	8,0
8,0	6,0	0,0	3,0	10,0	8,0	0,0	6,0	0,0	8,0	6,0	8,0	6,0	0,0	8,0	3,0
8,0	5,8	3,5	6,3	8,0	7,5	0,0	7,5	2,3	2,8	8,0	7,5	7,5	0,0	9,5	5,0
10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0
8,0	10,0	10,0	3,0	10,0	10,0	0,0	6,0	6,0	3,0	8,0	8,0	10,0	0,0	8,0	6,0
3,0	8,0	8,0	3,0	8,0	3,0	0,0	10,0	0,0	0,0	3,0	6,0	6,0	6,0	6,0	8,0
8,0	6,0	8,0	6,0	6,0	8,0	0,0	8,0	3,0	3,0	8,0	10,0	8,0	0,0	10,0	3,0
8,0	8,5	9,0	5,5	9,0	5,3	0,0	8,5	2,3	1,5	4,8	6,0	6,0	0,0	8,5	4,3
0,0	0,1	0,4	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,6	0,0	0,1	0,1
0,0	0,2	7,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1	3,8	0,2	0,2	0,0	0,2	0,1
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,1	0,5	0,3	2,0	0,0	0,1	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,3	7,6	0,0	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,1	0,7	0,5	6,6	0,0	0,6	0,2
4,8	4,7	7,3	3,5	3,2	4,0	0,0	4,9	1,4	1,2	3,5	3,2	4,1	0,5	3,5	2,6
D	B	D	C	C-	D	D	D	D	D	D	B-	D	D	C	D
6,2	5,4	7,2	4,8	6,5	6,0	2,9	6,7	3,4	3,5	6,0	5,7	7,1	2,6	7,3	4,5
C+	C-	B	D	B-	C+	D	B-	D	D	C+	C	B	D	B	D

* VN hanteren een schaal van 2 uitersten (toename = 1, afname = 6). In de index wordt gewogen met 2 uitersten: toename = 100%, afname = 0%

** AON hanteert een schaal van 1-6 (laag tot zeer hoog risico). In de index wordt dit vertaald naar een weging: 1 = 100%; 2 = 75%; 3 = 60%; 4 = 40%; 5 = 20%; 6 = 0%

*** JLL hanteert een schaal van 1-5 (zeer transparant tot ondoorzichtig). In de index wordt dit vertaald naar een weging: 1 = 100%, 2 = 75%, 3 = 60%, 2 = 20%, 1 = 0%

**** TI hanteert een schaal van 1-10 (zeer corrupt tot zeer weinig corrupt). In de index wordt dit vertaald naar een weging: 8-10 = 100%, 6-8 = 75%, 4-6 = 60%, 2-4 = 20%, 0-2 = 0%

***** Definitie A-, B-, C-locaties onder tabblad "definities"