

American Homes 4 Rent



We zijn ingenomen met de aanzienlijke verbeteringen die American Homes op milieugebied heeft bereikt, zoals de verschaffing van gedetailleerde informatie, een programma voor hernieuwbare energie en de eerste klimaatrisicoanalyse. We stimuleren AMH om zich aan doelstellingen voor vermindering van broeikasgassen te committeren.

Andreas Welter, senior portefeuillebeheerder

Bewegredenen voor engagement

American Homes 4 Rent (AMH), opgericht in 2012, is met meer dan 57.000 eenzinsuurwoningen een van de grootste specialisten in dit segment in de VS. De marktkapitalisatie is meer dan EUR 12 miljard. In ons milieuraamwerk scoort AMH aan de onderkant van de categorie woningvastgoed specialisten VS. We zijn met AMH in gesprek gegaan over de strategie, de timing van extra informatieverstrekking en de vermindering van emissies.

Achtergrond

Ons engagement met AMH op milieugebied startte in 2022 en vloeide voort uit het streven om de dialoog aan te gaan met de slechtst scorende ondernemingen in het cluster woningvastgoed VS (geen of slechts beperkte rapportage van uitstoot van broeikasgassen en geen doelen voor emissiereductie).

Engagementthema

Milieu

E

S

G

- Verbetering van informatieverschaffing over en rapportage van milieu- en emissiegegevens.
- Ontwikkeling van strategie voor vermindering van emissies en koppeling van beloning van bestuurders aan reductiedoelen.

Voortgang engagement

Mijlpaal

Positief

1

2

3

4

Engagementdoelen

Wij hadden contact met AMH over de geboekte vooruitgang met de verschaffing van informatie over emissies, de vaststelling van reductiedoelen en de koppeling van de beloning van bestuurders aan die doelen.

Engagementresultaten

Onze initiële doelstellingen waren:

Verbetering van informatieverschaffing over en rapportage van milieu- en emissiegegevens. Geslaagd – engagement op dit punt is afgesloten.

- Verbeterde informatieverschaffing over ESG, inclusief gedetailleerde gegevens voor scope 1-3 emissies in lijn met aanbevelingen van SASB en TCFD. Deze informatie wordt nu extern geverifieerd.
- Start van programma voor hernieuwbare energie en implementatie van milieubeheersysteem voor woningbouwactiviteiten. Eerste klimaatrisicoanalyse / opname in GRESB-benchmarkrapport.

Ontwikkeling van strategie voor vermindering van emissies en koppeling van beloning van bestuurders aan reductiedoelen

Nog niet geslaagd – engagement op dit punt loopt nog.

- AMH moet nog emissiedoelen vaststellen: de onderneming heeft nog geen volledig inzicht in haar milieuoetadruk en in hoe deze het best kan worden beïnvloed. AMH heeft zich er echter toe gecommitteerd om doelen vast te stellen en vervolgens de beloning van bestuurders daaraan te koppelen.

Sinds ons eerste gesprek in 2022 heeft AMH aanzienlijke vooruitgang geboekt. AMH behoorde tot de slechtst scorende ondernemingen in het cluster woningvastgoed VS maar is tot de bovenste helft opgeklommen. Onze waardering hiervoor brengen we in ons beleggingsproces tot uitdrukking in een circa 4% hoger verwacht koersrendement ofwel een waardecreatie van meer dan USD 500 miljoen. **Vervolgstappen** -Follow-up na nieuw GRESB-rapportage later in 2023.



Onderneming

AMH

Land

VS

Sector

Vastgoed

Marktkapitalisatie

Midcap

Materialiteit

Verbetering van ESG-initiatieven kan tot een lager risicoprofiel leiden en voor alle stakeholders meerdere voordelen opleveren.

ESG Research

MSCI ESG-rating: BB
Sustainalytics: 13.3 (laag risico)

Engagement gestart

K1 2022

Laatste update

K2 2023

Kempen Fund

Kempen (Lux) Global Property Fund

