



Maatschappelijk Verantwoord Beleggen Jaarverslag 2021

Vastgoedportefeuille Stichting Pensioenfonds voor Fysiotherapeuten

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Strategische doelstellingen	4
2.1	Strategisch fundament.....	4
2.2	Resultaten.....	5
3	GRESB	8
3.1	Inleiding	8
3.2	GRESB Portefeuillescore SPF	9
3.3	Score per fonds	10
3.4	Score naar regio en sector	11
3.5	Ontwikkeling GRESB-stars.....	12
3.6	CO ₂ -emissie.....	13
3.6.1	Concrete doelstellingen CO ₂ (net-zero)	14
3.7	Energieconsumptie	15
3.8	Waterconsumptie	16
3.9	Health & Well-Being	17
3.10	Energielabels	18
4	Huurders	19
4.1	Toetsing huurders.....	19
4.2	Tabak in Nederlandse retailfondsen.....	21
5	Sustainable Development Goals	22
6	Sustainable Finance Disclosure Regulation	24
6.1	SFDR	24
6.2	Kennisoverdracht in 2021	24

1 Inleiding

De beleggingen van Stichting Pensioenfonds voor Fysiotherapeuten (hierna: SPF) hebben een lange horizon. Dat is logisch, want het gaat immers over geld voor later. Vanwege die lange beleggingshorizon verschillen pensioenfondsen wezenlijk van veel andere beleggers, die meer op de korte termijn zijn gericht. Bij een lange beleggingshorizon past ook verantwoord beleggen.

In dit jaarverslag wordt gerapporteerd over de voortgang van de vastgoedportefeuille van SPF op het gebied van ESG¹ over het jaar 2021.

Het is voor de tweede keer dat SPF op deze uitgebreide wijze rapporteert over de duurzame stappen die zij samen met de externe manager Sweco Capital Consultants (hierna: SCC) wil en heeft gemaakt bij haar vastgoedbeleggingen. Naar aanleiding van dit tweede rapport wordt het duidelijk hoe de portefeuille zich heeft ontwikkeld en welke acties SPF onderneemt om een goed gebalanceerd evenwicht te bereiken tussen rendement, risico en maatschappij.

In de tweede editie van het rapport is het onderdeel energielabels verschoven naar het hoofdstuk GRESB; nu is gekozen de geauditeerde informatie van GRESB te gebruiken om een weergave te maken van de energielabels in de Nederlandse woningenportefeuille van SPF.

Nieuw in deze rapportage is dat een SFDR-classificatie van de beleggingen in vastgoedportefeuille is meegenomen.

De bevindingen naar aanleiding van de MVB-jaarrapporten worden eveneens meegenomen om het Strategisch MVB beleid 2023-2025 van het pensioenfonds verder te kunnen aanscherpen.

Naar aanleiding van dit rapport is de belangrijkste conclusie dat de vastgoedportefeuille op alle strategische onderdelen verbeteringen laat zien ten opzichte van 2020. Daarmee is de vastgoedportefeuille weer een stukje duurzamer geworden. Ook is er nog steeds sprake van een GRESB-outperformance ten opzichte van de peers, zij het dat het verschil iets kleiner geworden is, wat wil aangeven dat andere pensioenfondsen kennelijk meer hebben geïnvesteerd in duurzaam vastgoed, wat op zich een goede ontwikkeling is.

De ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille geeft het pensioenfonds tevens handvatten om het Strategisch ESG-vastgoedbeleid 2023-2025 eind 2022 desgewenst verder aan te scherpen.

¹ Deze afkorting staat voor Environmental, Social & Governance. Het houdt in dat factoren als energieverbruik, klimaat, beschikbaarheid van grondstoffen, gezondheid, veiligheid en goed ondernemingsbestuur worden meegewogen bij de selectie en het beheer van de vastgoedbeleggingen.

2 Strategische doelstellingen

2.1 Strategisch fundament

In haar Strategisch Vastgoedbeleggingsplan 2020-2022 heeft SPF concrete doelstellingen geformuleerd ten aanzien van toekomstbestendig beleggen in vastgoed.

Strategische doelstellingen 2020-2022

- Alle vastgoedfondsen hebben een 0-meting over hun CO₂ uitstoot uitgevoerd en dragen bij aan de vermindering van de totale CO₂ uitstoot². Hiervoor hebben zij concrete CO₂ verlagingsdoelstellingen vastgesteld .
- Alle vastgoedfondsen hebben één of meerdere SDG's omarmd en monitoren de effecten van deze SDG's.
- Alle vastgoedfondsen nemen deel aan GRESB Real Estate.
- Outperformance GRESB van de vastgoedportefeuille ten opzichte van de peergroup.
- Meer dan 80% (gemeten in volume) van de portefeuille heeft 4 of 5 sterren conform GRESB.
- Nieuw geselecteerde fondsen moeten deelnemen aan GRESB of het voornemen hebben om deel te gaan nemen aan GRESB en een minimale rating hebben of nastreven van tenminste 3 sterren.
- Het challengen van de fondsmanager bij een terugval in GRESB rating.

Specifiek beleid ten aanzien van de NL-woningportefeuille

- SPF monitort jaarlijks de ontwikkeling van de energielabels van de Nederlandse woningen en daagt de fondsen waar nodig uit voor verdere stappen.

Specifiek beleid ten aanzien van Gezondheid en Welzijn

- Challenge: Alle vastgoedfondsen nemen deel aan de GRESB Health & Well-Being reference guide.
- Challenge: Alle vastgoedfondsen delen hun assessment met SPF.
- SPF daagt GRESB uit om de resultaten uit de assessment Health & Well-Being te verbeteren en concrete doelstellingen te formuleren en prestaties te meten.

Specifiek beleid Gezondheid en Welzijn ten aanzien van de retail portefeuille

- SPF daagt de fondsmanagers uit om solitaire verkoopunits van tabak (tabak speciaalzaken) in portefeuille terug te dringen.

² Er is geen 100% data dekking omdat niet alle fondsen deze dekking kunnen aanleveren.

2.2 Resultaten

Hieronder worden de resultaten van het MVB-beleid kort weergegeven. In de volgende hoofdstukken worden deze resultaten verder toegelicht.

Strategische doelstellingen 2020-2022	Status 2020	Status 2021	Commentaar
Alle vastgoedfondsen hebben een 0-meting over hun CO ₂ -uitstoot uitgevoerd.	17/21 97%	18/21 99,04%	Op vijf na (BNP Paribas Shopping Property Fund, CBRE Logistics Property Fund Europe, CBRE Nordic Property Fund, CIM Urban REIT / CMCT en HUH US Real Estate Income Fund I) hebben alle fondsen die deel hebben genomen aan de GRESB-benchmark een meting van CO ₂ -emissie gedaan. De fondsen die niet deelnemen vertegenwoordigen 0,96% van de vastgoedportefeuille van SPF.
Alle vastgoedfondsen dragen bij aan de vermindering van de totale CO ₂ -uitstoot.	12/21 84%	15/21 88,72%	15 van de 21 fondsen in de portefeuille hebben een like for like reductie van CO ₂ -emissie in 2020 gerealiseerd. Deze fondsen vertegenwoordigen 88,72% van de vastgoedportefeuille van SPF.
Alle vastgoedfondsen hebben concrete CO ₂ -doelstellingen vastgesteld.	16/21 95%	16/21 99,04%	16 van de 21 fondsen in de portefeuille hebben concrete CO ₂ -doelstellingen. Deze fondsen vertegenwoordigen 99,04% van de vastgoedportefeuille van SPF.
Alle vastgoedfondsen hebben één of meerdere SDG's omarmd en monitoren de effecten van deze SDG's.	10/21 64%	12/21 66,52%	12 van de 21 fondsen in de portefeuille hebben SDG's benoemd die focus hebben in het beleid van het fonds. Deze fondsen vertegenwoordigen 66,52% van de waarde van de vastgoedportefeuille van SPF.
Alle vastgoedfondsen nemen deel aan GRESB Real Estate.	18/21 99%	16/21 99,04%	In totaal hebben 16 van de 21 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF deel genomen aan de GRESB-benchmark 2021. Deze fondsen vertegenwoordigen per ultimo december 2020 99,04% van de vastgoedportefeuille. Vijf fondsen nemen niet deel aan de GRESB-benchmark: 1. BNP Paribas Shopping Property Fund 1, 2. CBRE Logistics Property Fund Europe, 3. CBRE Nordic Property Fund, 4. CIM Urban REIT / CMCT, 5. HUH US Real Estate Income Fund I Deze fondsen zijn in liquidatie en bevatten (bijna) geen assets meer. Deze fondsen vertegenwoordigen 0,19% van de vastgoedportefeuille van SPF.
Outperformance GRESB van de vastgoedportefeuille ten opzichte van de peer group.	13 punten	8 punten	De portefeuille heeft een gewogen (2020) outperformance van de benchmark van 8 punten behaald.

Strategische doelstellingen 2020-2022	Status 2020	Status 2021	Commentaar
Meer dan 80% (gemeten in % van het belegd vermogen van de vastgoedportefeuille) heeft 4 of 5 sterren conform GRESB.	13/21 90%	13/21 92,38%	In totaal hebben 13 van de 21 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF vier GRESB sterren of hoger. Deze fondsen vertegenwoordigen per ultimo 2020 92,38% van de vastgoedportefeuille.
Nieuw geselecteerde fondsen moeten deelnemen aan GRESB of het voornemen hebben om deel te gaan nemen aan GRESB en een minimale rating hebben of nastreven van tenminste 3 sterren.	n.v.t.	2/2 100%	In 2021 hebben er twee nieuwe selecties plaats gevonden. Zowel Invesco Core Real Estate - U.S.A. als M&G Asia Property Fund zijn voorzien van een 5 sterren GRESB rating. Deze fondsen zijn echter nog niet meegenomen in de GRESB-totale van deze rapportage omdat de GRESB benchmark 2021 een meting over 2020 betreft.
SPF monitort jaarlijks de ontwikkeling van de energielabels van de Nederlandse woningen en daagt de fondsen waar nodig uit voor verdere stappen.	6/6 93% ³	6/6 93%	Van alle woningfondsen in de vastgoedportefeuille van SPF zijn de energielabels gemeten. SPF constateert dat het percentage groene labels in 2021 ongewijzigd is. Er is een verbetering te zien in het aantal A en B labels, dit aandeel is toegenomen.
Challenge: Alle vastgoedfondsen nemen deel aan de GRESB Health & Well-Being reference guide.	17/21 99%	16/21 99,04%	16 van de 21 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF nemen deel aan de Health & Well-Being vragen van de GRESB-benchmark. Deze fondsen vertegenwoordigen 99,04% van de portefeuille.
Challenge: Alle vastgoedfondsen delen hun assessment met SPF. ⁴	17/21 99%	16/23 99,04%	16 van de 21 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF delen hun assessment van de Health & Well-Being vragen voor GRESB-benchmark. Deze fondsen vertegenwoordigen 99,04% van de portefeuille.
Challenge: Alle vastgoedfondsen delen hun assessment met SPF. ⁵	17/21 99%	16/23 99,04%	16 van de 21 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF delen hun assessment van de Health & Well-Being vragen voor GRESB-benchmark. Deze fondsen vertegenwoordigen 99,04% van de portefeuille.

³ SCC heeft gevalideerde energielabel data gebruikt voor deze rapportage waardoor de status 2020 percentage is aangepast van 100% naar 93%.

⁴ Tot en met het jaar 2018 heeft GRESB een separate Health & Well Being assessment gehouden onder de fondsen die aangesloten zijn bij GRESB. Met ingang van het toetsjaar 2019 (resultaten bekend eind 2020) heeft GRESB een groot deel van deze vragen opgenomen in haar algemene assessment. Voor de toetsing van deze strategische doelstellingen van SPF heeft SCC naar de beantwoording/scores van deze specifieke vragen in de algemene assessments gekeken.

⁵ Tot en met het jaar 2018 heeft GRESB een separate Health & Well Being assessment gehouden onder de fondsen die aangesloten zijn bij GRESB. Met ingang van het toetsjaar 2019 (resultaten bekend eind 2020) heeft GRESB een groot deel van deze vragen opgenomen in haar algemene assessment. Voor de toetsing van deze strategische doelstellingen van SPF heeft SCC naar de beantwoording/scores van deze specifieke vragen in de algemene assessments gekeken.

<p>SPF daagt GRESB uit om de resultaten uit de assessment Health & Well-Being te verbeteren en concrete doelstellingen te formuleren en prestaties te meten.</p>		<p>Op basis van de nulmeting is actieve engagement op dit onderdeel in 2021 gestart.</p>
<p>SPF daagt de fondsmanagers uit om solitaire verkoopunits van tabak (tabakspeciaalzaken) in portefeuille terug te dringen. Meting in 2021 over 2020.</p>	<p>4/4 100%</p>	<p>4/4 100%</p> <p>In 2021 is een meting naar de exposure naar solitaire tabaksverkooppunten in de Nederlandse retailfondsen uitgevoerd. Deze exposure is zeer beperkt. Alle fondsen waar nog solitaire tabaksverkooppunten aanwezig zijn, zijn bereid om in overleg met de overige aandeelhouders deze exposure organisch te verkleinen.</p>

3 GRESB

3.1 Inleiding

GRESB staat voor 'Global Real Estate Sustainability Benchmark'. Op basis van deze benchmark wordt de ESG performance van de vastgoedbeleggingen in de portefeuille van SPF *like for like* vergeleken.

De GRESB-score wordt weergegeven in een cijfer tussen de 0 en 100. Op basis daarvan ontvangt een deelnemend fonds een aantal sterren (van 0 tot 5). De GRESB-beoordeling is gebaseerd op de GRESB-score en zijn kwantiel-positie ten opzichte van alle deelnemers aan de GRESB-beoordeling, met jaarlijkse kalibratie van het model. Als de entiteit in het bovenste kwantiel wordt geplaatst, is het een entiteit met een GRESB-rating van 5 sterren; als het in het onderste kwantiel staat, is het een GRESB-entiteit met 1 ster.

Omdat de GRESB-rating wordt berekend ten opzichte van de wereldwijde prestaties van rapporterende entiteiten, laat deze zien waar een fonds of portefeuille op wereldschaal staat. GRESB 5 Stars is de hoogste beoordeling en erkenning als marktleider. Elk jaar ontvangt 20% van de entiteiten een GRESB 5 Star-rating.

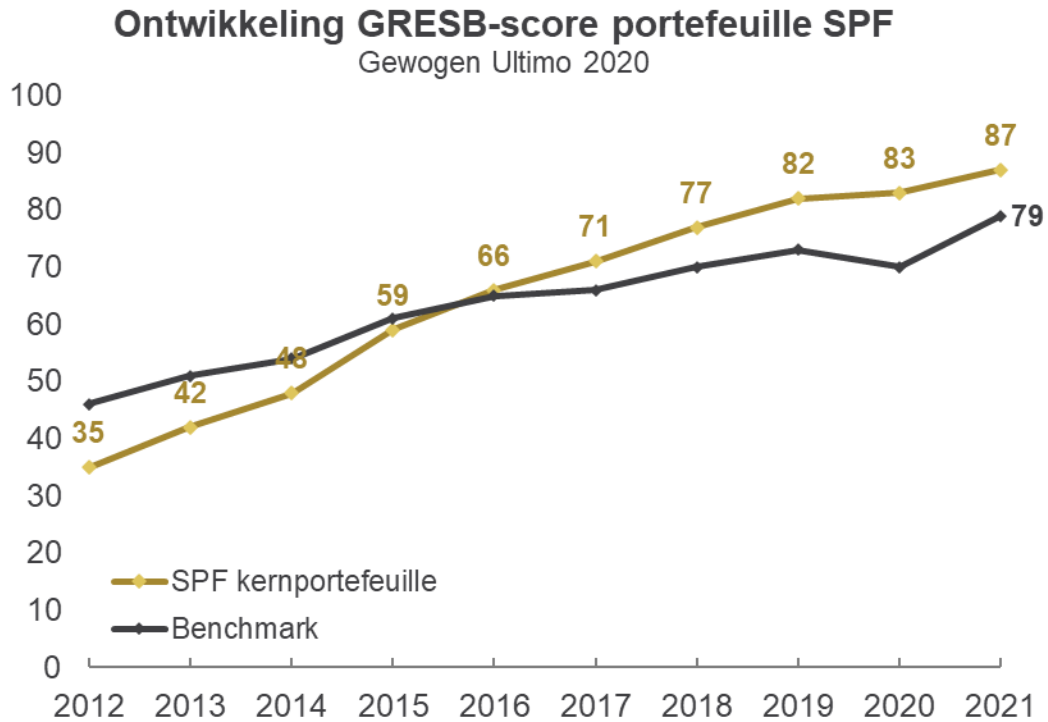
De GRESB-score heeft een terugkijkend karakter. Aan het begin van ieder kalenderjaar participeren de deelnemende fondsen in een assessment, die gaat over het jaar ervoor. De GRESB-score van 2021 gaat dan ook over de performance van het vastgoedfonds in 2020.

In dit hoofdstuk wordt eerst aandacht besteed aan de GRESB-score van de vastgoedportefeuille van SPF als geheel. Daarna wordt de individuele score per fonds gerapporteerd, alsmede de score per regio en sector. Tot slot wordt stil gestaan bij drie belangrijke ESG-indicatoren: CO₂-emissie, energieconsumptie en watergebruik.

3.2 GRESB Portefeuillescore SPF

In 2021 heeft de portefeuille van SPF een score van 87 gekregen (2020: 83). Hiermee is de score van de portefeuille met 4,8% verbeterd. Hiermee behaalt de vastgoedportefeuille van SPF een outperformance van de benchmark van 8 punten (2020: 13).

De individuele performance van de vastgoedfondsen in de portefeuille van SPF is gewogen meegenomen op basis van de waarde ultimo per 2020 (16 fondsen doen dan mee).



3.3 Score per fonds

Ultimo 2020 had SPF 21 fondsen in de vastgoedportefeuille. In totaal hebben 16 van de 21 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF deelgenomen aan de GRESB-benchmark. Deze fondsen vertegenwoordigen per ultimo december 2020 99,04% van de vastgoedportefeuille.

Vijf fondsen nemen niet deel aan de GRESB-benchmark:

1. BNP Paribas Shopping Property Fund 1,
2. CBRE Logistics Property Fund Europe,
3. CBRE Nordic Property Fund,
4. CIM (Commercial Trust Corporation) Urban REIT / CMCT en
5. HUH US Real Estate Income Fund I

Deze fondsen zijn in liquidatie en bevatten (bijna) geen assets meer. Deze fondsen vertegenwoordigen 0,96% van de vastgoedportefeuille van SPF.

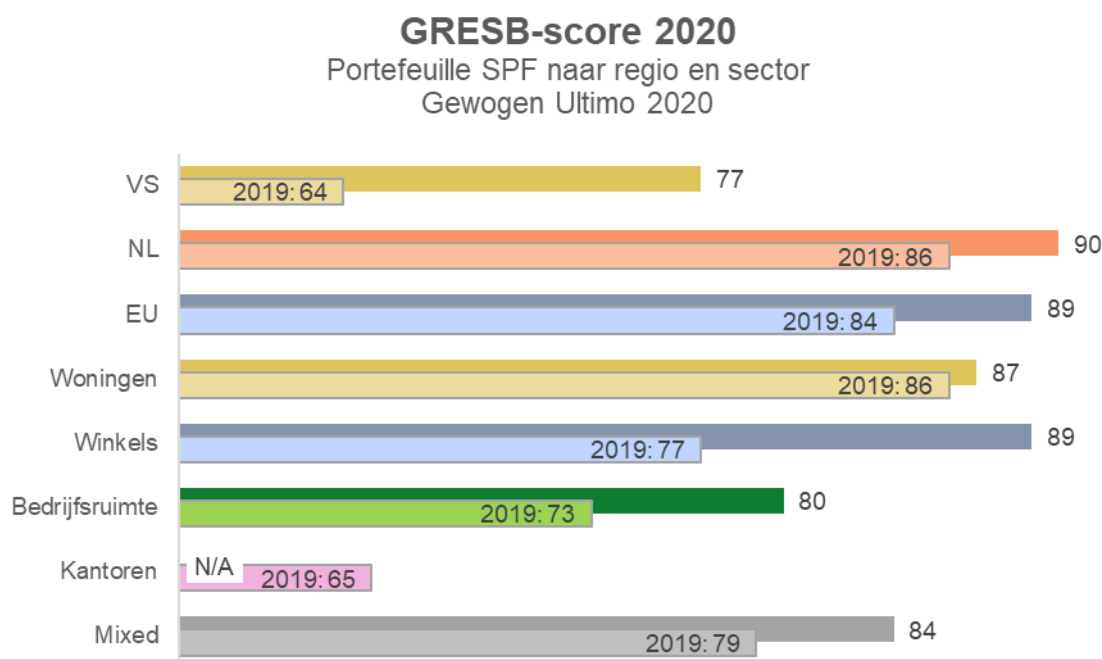
GRESB-score	2020	2021 (Δ 2020)	Sterren 2020	Sterren 2021 (Δ 2020)	Aandeel december 2020
Achmea Dutch Retail Property Fund	87	92 (+5)	5	5	2,9%
Alterra Vastgoed Woningen	96	94 (-2)	5	5	3,1%
Amvest Residential Core Fund	84	87 (+3)	5	5	17,7%
ASR Dutch Core Residential Fund	84	88 (+4)	5	5	17,4%
ASR Dutch Prime Retail Fund	78	83 (+5)	4	4	2,7%
BNP Paribas Shopping Property Fund 1	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	0,6%
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund	88	90 (+2)	5	5	14,7%
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund	83	90 (+7)	4	5 (+1)	3,7%
CBRE Dutch Residential Fund	91	90 (-1)	5	5	10,3%
CBRE Dutch Retail Fund	88	92 (+4)	5	5	2,7%
CBRE Logistics Property Fund Europe	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	0,0%
CBRE Nordic Property Fund	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	0,0%
CBRE Pan European Core Fund	83	91 (+8)	4	5 (+1)	3,9%
CIM (Commercial Trust Corporation) Urban REIT	65	72 (+7)	N.A.	N.A.	0,3%
CIM Fund III	72	78 (+6)	3	3	1,1%
Clarion Lion Industrial Trust	64	74 (+10)	4	3 (-1)	4,1%
Clarion Lion Properties Fund	78	82 (+4)	4	4	4,3%
HUH US Real Estate Income Fund I	17	N.A.	1	N.A.	0,0%
Prologis European Logistics Fund	86	86	5	4 (-1)	3,1%
Sentinel Gotham City II	60	72 (+12)	2	3 (+1)	1,5%
Vesteda Residential Fund	88	90 (+2)	5	5	5,9%

De portefeuille van SPF heeft een sterke verbetering van de GRESB resultaten laten zien in 2021. Met uitzondering van Altera Vastgoed Woningen en CBRE Dutch Residential Fund zijn alle scores verbeterd. De sterkste verbetering is in Clarion Lion Industrial Trust (+10 punten) en in Sentinel Gotham City II (+12 punten) bewerkstelligd.

Vanwege de jaarlijkse kalibratie van het model en de inspanningen van de meeste vastgoedfondsen om een hogere score te behalen dan vorig jaar, is de GRESB-score een dynamische score. Hierdoor zien we ook dat fondsen die toch een verbetering hebben laten zien qua aantal GRESB punten toch een lagere waardering in sterren laten zien. Dit is met name het geval bij Clarion LIT die van 4 sterren naar 3 sterren is gegaan. Verder zien we dat ondanks een gelijkblijvende score qua punten door deze systematiek ook Prologis een ster heeft moeten inleveren. SPF challengeert deze fondsen met een afgenomen GRESB-score en de fondsen met een achterblijvende score op de performance en spreekt met het fondsmanagement over de mogelijkheden om de performance van het fonds te verbeteren.

3.4 Score naar regio en sector

De gewogen GRESB-score per regio laat zien dat de vastgoedbeleggingsfondsen in de Verenigde Staten (VS) een significant lagere score hebben dan de Nederlandse en Europese vastgoedfondsen. Wel is er ten opzichte van het vorige jaar een aanzienlijke inhaalslag ingezet. Ook zien we dat het Europese deel van de portefeuille de score van de Nederlandse fondsen dicht is genaderd.



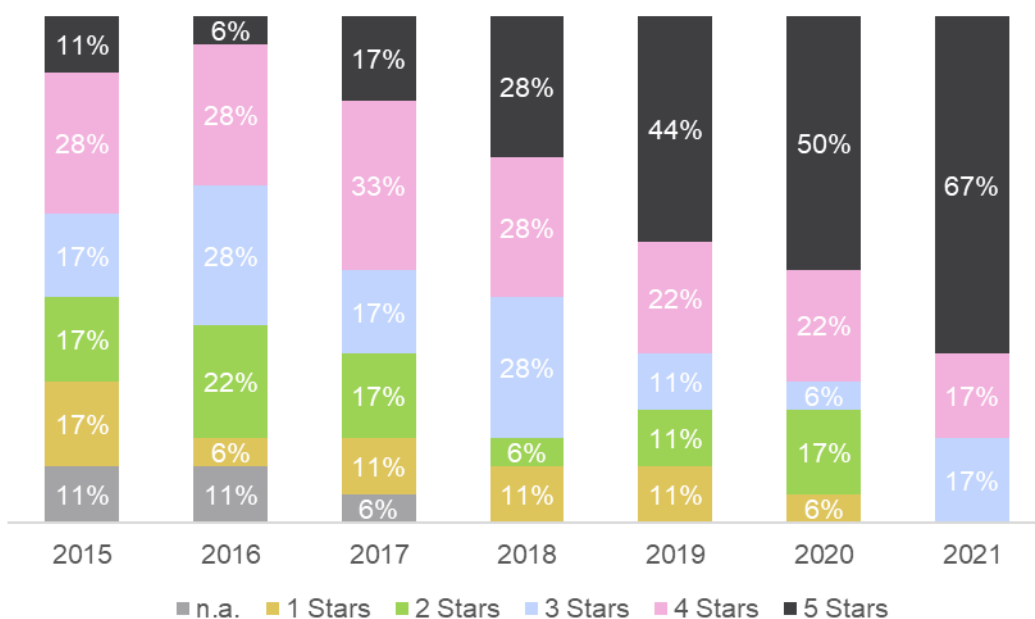
De winkelfondsen hebben de hoogste gewogen score (89). De woningen- en bedrijfsruimten scores met respectievelijk 87 en 80 lager. Kantoren hebben geen separate vermelding omdat er geen sector specifiek kantorenfonds onderdeel is van de portefeuille van SPF. Ten opzichte van vorig jaar zien we dat met name de sectoren winkels en bedrijfsruimte een sterke verbetering hebben laten zien. Dat is een positieve ontwikkeling, waarbij de sector winkels zelfs een hogere score laat zien dan de sector woningen.

3.5 Ontwikkeling GRESB-stars

Van de 21 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF, nemen er 16 aan GRESB mee. Naast een score tussen de 0 en 100 punten, krijgen de deelnemende fondsen ook een aantal sterren toegekend tussen de 1 en 5. In 2021 hebben 13 van de 16 deelnemende fondsen vier sterren of meer. Deze fondsen vertegenwoordigen gezamenlijk 92,4% van de waarde van de portefeuille.

Ontwikkelingen Stars

Like for like portefeuille SPF
% aantal fondsen

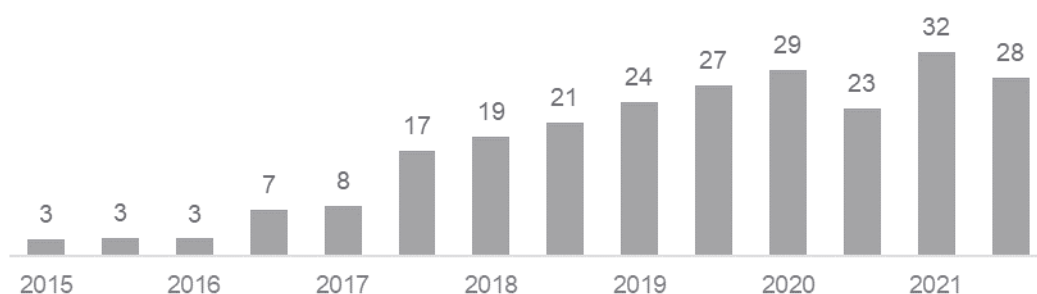


Deze 16 aan GRESB deelnemende fondsen hebben het aantal sterren in de periode 2015-2020 aanzienlijk verbeterd. In 2015 hadden slechts 7 (39%) fondsen vier sterren of meer. In 2021 hebben Bouwinvest Retail, CBRE PEC en Sentinel Gotham II hun scores verbeterd ten opzichte van 2020. Twee fondsen hebben in 2021 een ster minder dan in 2020: Clarion Lion Industrial Trust en Prologis European Logistics Fund, zie tevens de opmerkingen hierover bij paragraaf 3.3. SPF voert actieve engagement op dit thema richting deze fondsen.

3.6 CO₂-emissie

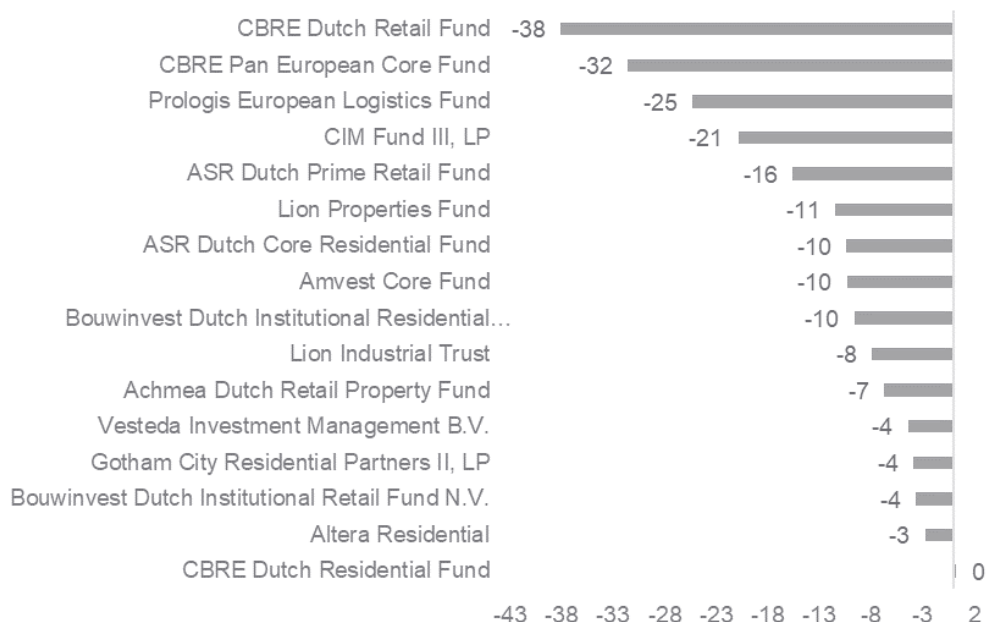
GRESB vergelijkt de CO₂-emissie⁶ van dezelfde gebouwen binnenjaarlijks (*like for like*). Uit de rapportage van 2021 blijkt dat de *like for like* gewogen CO₂-emissie van de kernportefeuille⁷ met 12,31% is afgenomen. Ten opzichte van ultimo 2020 is sprake van een toename van 21,04%. Dit komt omdat er ten opzichte van 2019 in 2020 bij meer gebouwen CO₂ gemeten wordt. In totaal is de vastgoedportefeuille van SPF verantwoordelijk voor de uitstoot van ongeveer 28.140 ton CO₂. Het merendeel van de fondsen in de portefeuille heeft een *like for like* reductie van de CO₂-emissie gerealiseerd, wat een positieve ontwikkeling is. Alle deelnemende fondsen hebben een verbetering verricht. Dit in tegenstelling tot vorig jaar waar nog 4 van de 18 fondsen een verhoging noteerden.

Like for like gewogen CO₂ Emissie (x 1.000 ton)
 Kernportefeuille SPF per jaar



CO₂ Emissie

Binnenjaarlijkse toename like for like per fonds



⁶ GRESB gebruikt de afkorting GHG: Green House Gas.

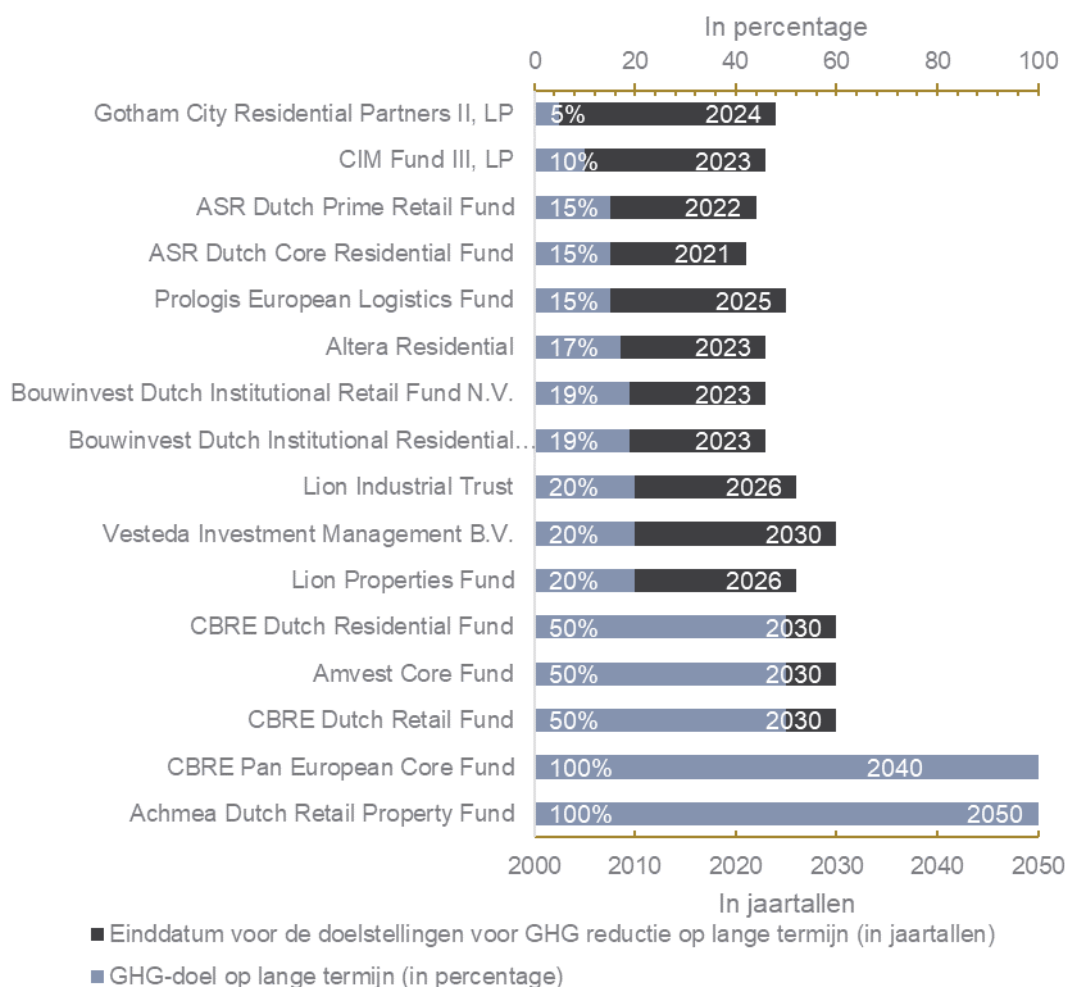
⁷ De kernportefeuille betreft de strategische fondsen die deelnemen aan de GRESB-benchmark binnen de vastgoedportefeuille van SPF.

3.6.1 Concrete doelstellingen CO₂ (net-zero)

Van 21 fondsen in de vastgoedportefeuille hebben 16 fondsen concrete doelstellingen⁸ om de CO₂-emissie in de portefeuille te verminderen naar 0. Deze fondsen vertegenwoordigen gezamenlijk 99,04% van het belegd vermogen in de vastgoedportefeuille van SPF.

Het ambitieniveau en de bijbehorende planning loopt sterk uiteen van fonds tot fonds; 2 fondsen (Achmea Dutch Property Fund en CBRE Pan European Core Fund) hebben doelstellingen tot 2050. Veel andere fondsen hanteren alleen korte termijn doelen.

CO₂-doelstellingen per fonds



Voor de vastgoedfondsen in portefeuille van SPF is het uitgangspunt dat de CO₂-emissie van de fondsen gereduceerd worden conform de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. Doel van dit akkoord is de opwarming van de aarde beperken tot ruim onder 2 graden Celsius. Met een duidelijk zicht op 1,5 graden Celsius. Om dit doel te halen hebben EU-lidstaten met elkaar afgesproken dat de EU in 2030, ten opzichte van 1990 minimaal 40% minder moet uitstoten. SCC spreekt actief met fondsmanagers over hun ambities en de stappen die gezet worden om de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs te realiseren.

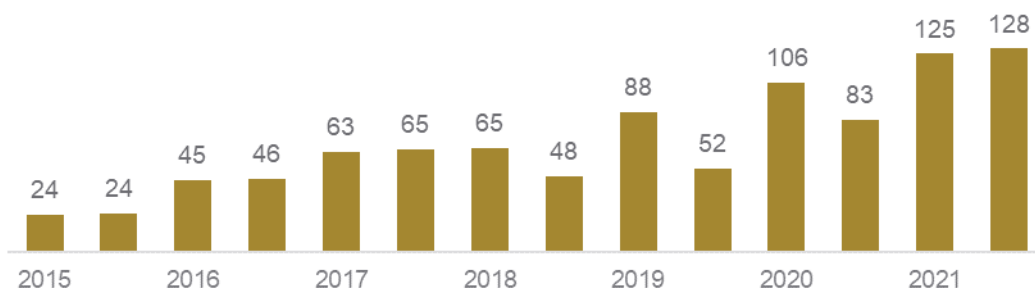
⁸ Deze doelstellingen zijn gedeeld met GRESB 2021 over 2020. Een aantal fondsen heeft specifiekere langjarige doelstellingen welke voorbij de doelstellingen gaan zoals bekend bij GRESB.

3.7 Energieconsumptie

GRESB vergelijkt de energieconsumptie van dezelfde gebouwen binnenjaarlijks (*like for like*). Over 2021 is de *like for like* energieconsumptie van de kernportefeuille met 2,56% toegenomen. Ten opzichte van het jaar 2020 is sprake van een toename van 53,94%. Dit komt omdat er in 2020 meer energieconsumptie daadwerkelijk gemeten wordt. In totaal is de vastgoedportefeuille van SPF verantwoordelijk voor de uitstoot van ongeveer 128 MWH. Het merendeel van de fondsen in de kernportefeuille heeft een *like for like* reductie van de energieconsumptie gerealiseerd, wat een positieve ontwikkeling is. Alle deelnemende fondsen hebben een verbetering verricht. Dit in tegenstelling tot vorig jaar waar, nog 4 van de 18 fondsen een verhoging noteerden.

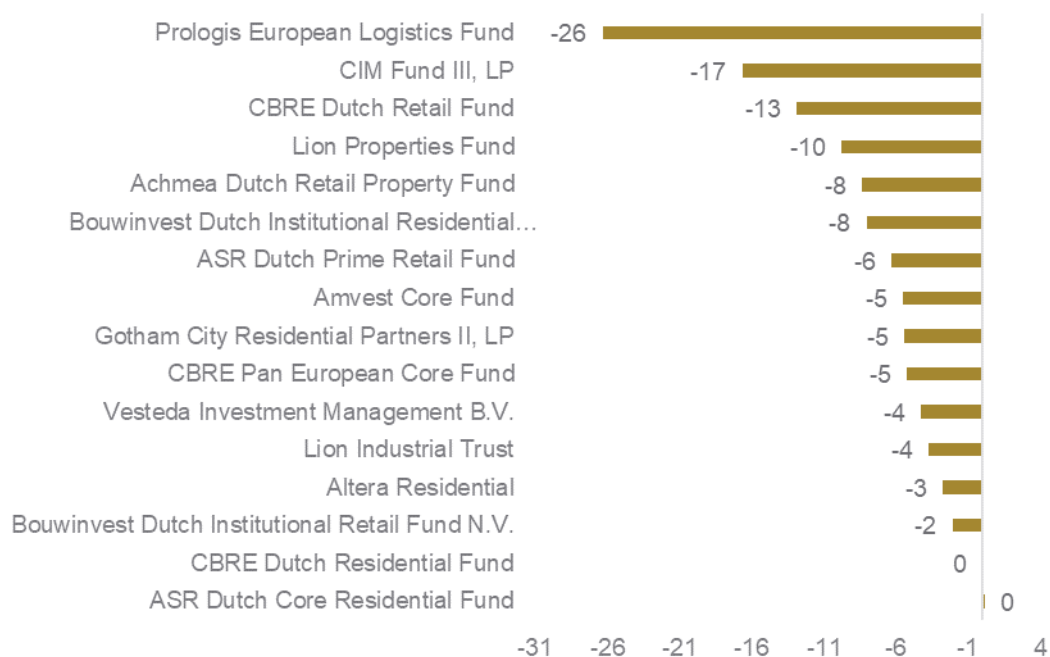
Like for like gewogen Energieconsumptie (MWH)

Kernportefeuille SPF per jaar



Energieconsumptie

Binnenjaarlijkse toename like for like periods

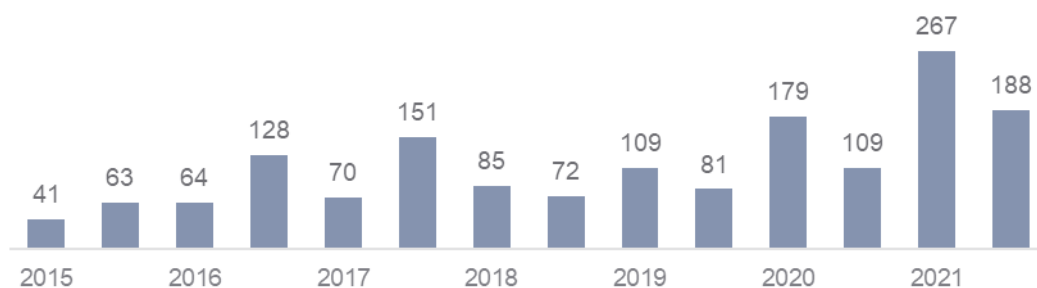


3.8 Waterconsumptie

GRESB vergelijkt de waterconsumptie van dezelfde gebouwen binnen-jaarlijks (*like for like*). Over 2021 is de *like for like* gewogen waterconsumptie van de kernportefeuille met 29,72% afgenomen. Ten opzichte van het jaar 2019 is sprake van een toename van 71,58%. Dit heeft te maken met een toename van de meting van waterconsumptie ten opzichte van 2019. In totaal is de vastgoedportefeuille van SPF verantwoordelijk voor de consumptie van ongeveer 187.513 m³ water. Het merendeel van de fondsen in de kernportefeuille heeft een *like for like* reductie van de waterconsumptie gerealiseerd, maar ten opzichte van de CO₂-uitstoot en het energieverbruik dient een aantal fondsen hier nog aanzienlijke maatregelen te nemen om het waterverbruik verder terug te dringen. Alle deelnemende fondsen hebben wel een verbetering laten zien. Dit in tegenstelling tot vorig jaar waar nog 6 van de 18 fondsen een verhoging noteerden. De toenemende consumptie van water bij een aantal fondsen is nog niet te verklaren.

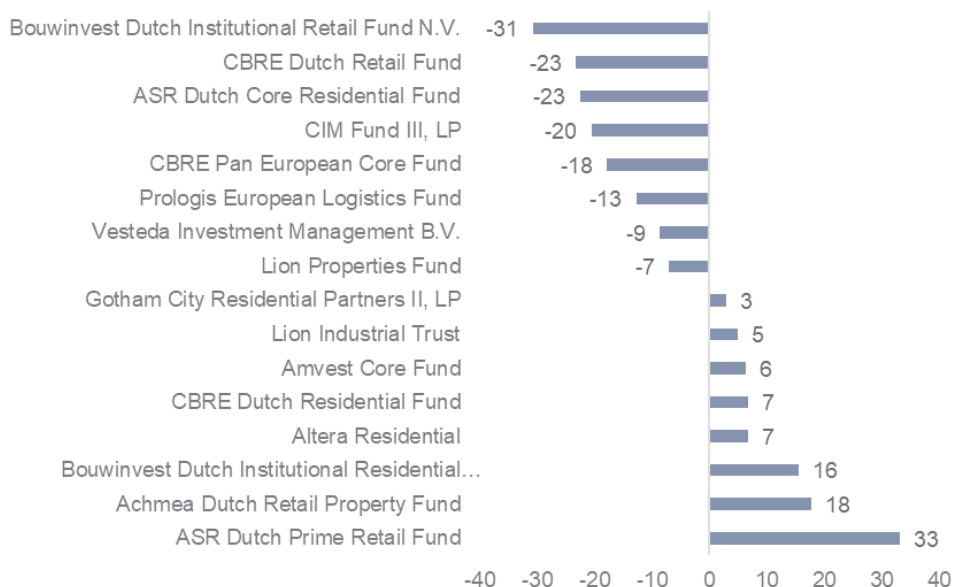
Like for like gewogen waterconsumptie (x 1.000 m³)

Kernportefeuille SPF per jaar



Waterconsumptie

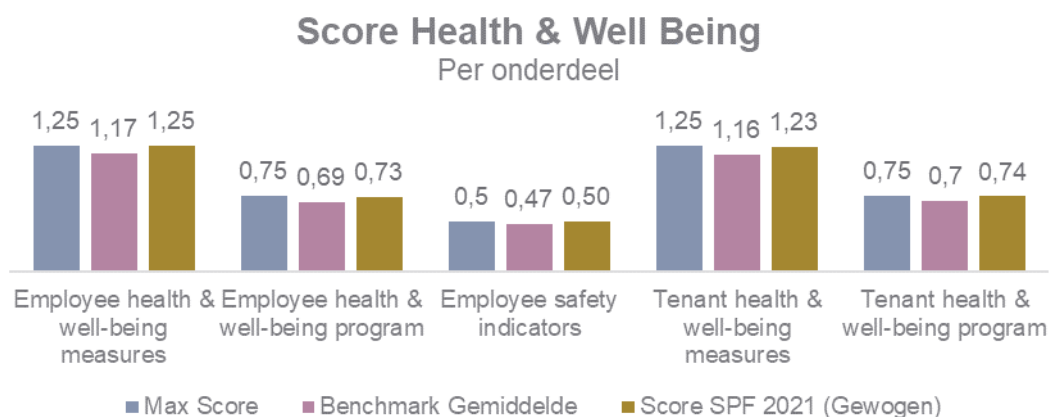
Binnenjaarlijkse toename like for like periods



3.9 Health & Well-Being

*Health & Well-Being*⁹ maakt integraal onderdeel uit van de GRESB-benchmark. De vragenlijst van de GRESB-benchmark richt zich op twee onderdelen: *Health & Well-Being*, inclusief veiligheid onder personeel en *Health & well-Being* onder huurders. Er wordt zowel naar de meting als naar de aanwezige maatregelen gekeken.

In totaal hebben 16 fondsen uit de vastgoedportefeuille van SPF informatie aangeleverd op de onderdelen van de GRESB-benchmark die gaan over *Health & Well-Being*. Gezamenlijk vertegenwoordigen deze fondsen 99,04% van het belegd vermogen van de vastgoedportefeuille van SPF. De twee hoofdonderdelen zijn te verdelen in onderstaande subonderdelen en scores op portefeuilleniveau.



De fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF scoren relatief hoog op de subonderdelen van *Health & Well-Being*. Alle Nederlandse fondsen in de portefeuille van SPF halen de maximale score op alle bovenstaande onderdelen met uitzondering van ASR Dutch Prime Retail fund.

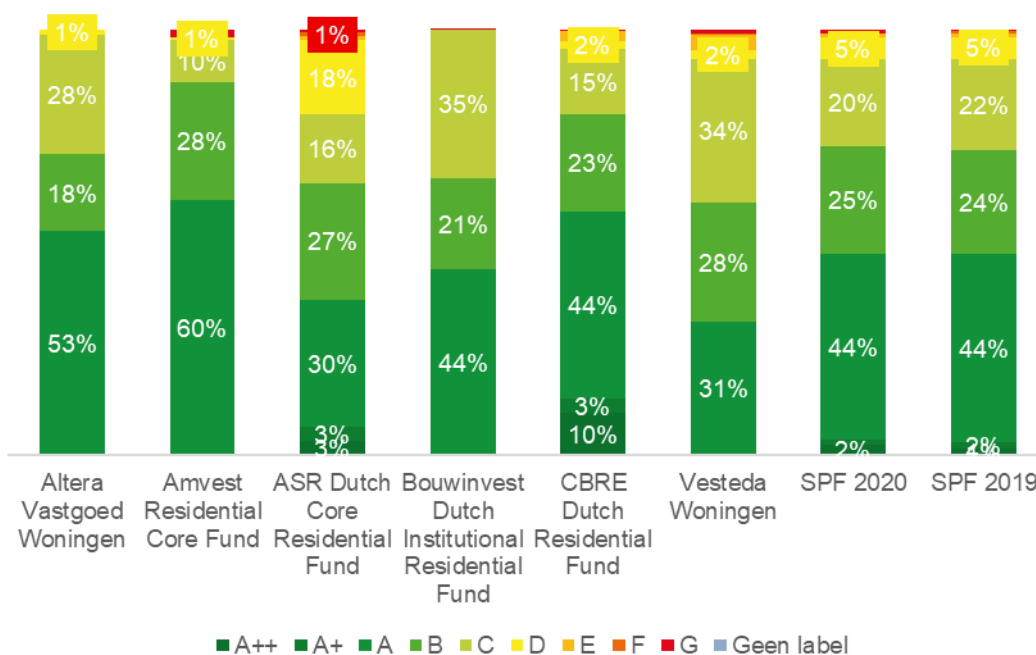
Van de buitenlandse fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF behalen de fondsen de maximale score op de volgende fondsen na: Gotham City II, HUH Fund, CIM Fund III, Lion Industrial Trust en Lion Properties Fund.

⁹ Vertaling uit het Engels: Gezondheid en welbevinden.

3.10 Energielabels

SPF is belegd in 6 Nederlandse woningfondsen. De vastgoedportefeuille van SPF bevat per ultimo Q4 2020 69,2% Nederlandse woningen. Gewogen naar de Net Asset Value (NAV) van SPF in 6 fondsen per ultimo Q4 2020 bestaat de portefeuille van Nederlandse woningen van SPF voor 93,0% uit groene labels (C-label of hoger) en 72,6% uit B-labels en hoger.

Verdeling energielabels in de SPF portefeuille (%)



Het gewogen aandeel groene labels (C-labels en hoger) is gelijk gebleven over 2021 tegenover 2020. Door energiebesparende maatregelen in de portefeuilles van de Nederlandse woningfondsen waarin SPF belegt is, is het aandeel B-labels toegenomen van 71,6% naar 72,6%.

4 Huurders

4.1 Toetsing huurders

Twee keer per jaar wordt getoetst of huurders van de gebouwen in de vastgoedportefeuille van SPF voorkomen op de uitsluitingslijst van SPF en zo ja voor welk aandeel deze huurders bijdragen aan de jaarlijkse huurinkomsten van een fonds. Op verzoek van SPF heeft SCC in Q3 2021 een inventarisatie van het huurdersbestand van vastgoedfondsen in relatie tot de uitsluitingslijst van SPF per 1 juli 2021 uitgevoerd.

Voor SPF is de uitsluitingslijst, waarop 150 bedrijven (januari 2021: 145) zijn opgenomen, aan 18 beleggingen van de vastgoedportefeuille van SPF voorgelegd. Op basis van de inventarisatie komt 0,211% (was in Q1 2021 0,178%) van het totale huurdersbestand van deze vastgoedfondsen voor op de uitsluitingslijst.

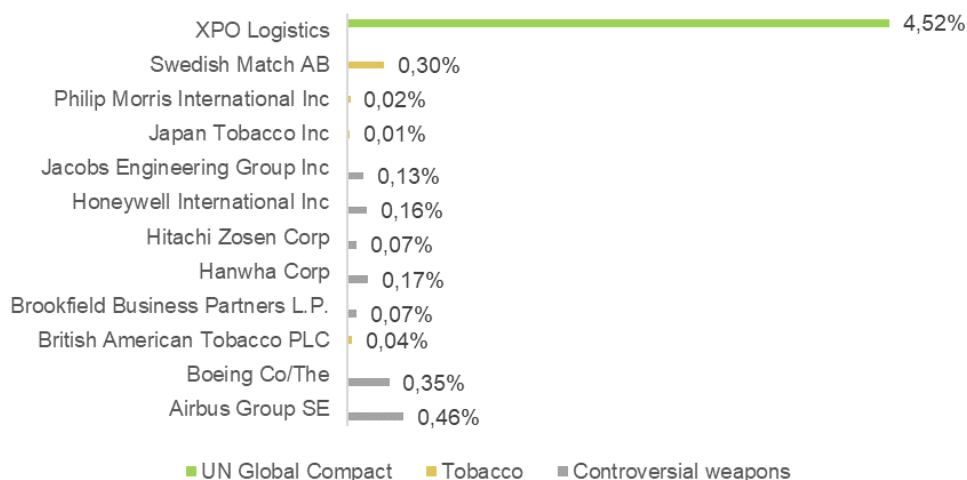
Met ingang van 2021 heeft SPF haar beleid ten aanzien van deze huurderstoetsing verscherpt. Een nieuw fonds wordt niet aan de portefeuille toegevoegd als 5% of meer van de huurstromen van dit fonds afkomstig is van één of meerdere ondernemingen die op de uitsluitingslijst van het pensioenfonds voorkomen. Komen gedurende een investeringsperiode de huurinkomsten van een onderneming/meerdere ondernemingen die op de uitsluitingslijst van SPF staan boven dit 5% criterium dan zal het pensioenfonds de fondsmanager actief benaderen om, waar mogelijk, proactief te anticiperen op deze voor SPF ongewenste situatie.

Dat het percentage nu hoger uitvalt heeft onder andere te maken met wijzigingen in het huurdersbestand van de betreffende beleggingen.

- De exposure van het bedrijf XPO Logistics is hierin wederom opvallend. Was de relatieve positie van de beleggingen in de portefeuille van SPF van dit bedrijf in Q3 2020 nog 2,5%, in Q1 2021 is dit toegenomen tot 4,1% en in Q3 2021 verder gestegen naar 4,5%, met name als gevolg van de stijging van het aandeel XPO Logistics bij Prologis van 3,3% naar 4,1%. Dat XPO Logistics op de uitsluitingslijst van SPF staat vermeld is gerelateerd aan UN Global Compact.
- Daarnaast komen huurders van de beleggingen M&G APF en Invesco USA, waar SPF onlangs in is belegd, voor op de uitsluitingslijst.

Exposure naar ongewenste organisaties

(% van totale bruto huurinkomsten op fondsnivea)



In onderstaande tabel is te zien welke bedrijven op de uitsluitingslijst bij welk beleggingsfonds als huurder voorkomen.

Company	Involved in	Relative position (tenant-fund)	Fund
Airbus Group SE	Controversial weapons	0,464%	Prologis ELF
Boeing Co/The	Controversial weapons	0,105%	Clarion LIT
Boeing Co/The	Controversial weapons	0,240%	Invesco USA
British American Tobacco PLC	Tobacco	0,036%	Prologis ELF
Brookfield Business Partners L.P.	Controversial weapons	0,071%	Clarion LIT
Hanwha Corp	Controversial weapons	0,167%	M&G APF
Hitachi Zosen Corp	Controversial weapons	0,071%	Prologis ELF
Honeywell International Inc	Controversial weapons	0,158%	Prologis ELF
Jacobs Engineering Group Inc	Controversial weapons	0,011%	Clarion LIT
Jacobs Engineering Group Inc	Controversial weapons	0,122%	Clarion LPF
Japan Tobacco Inc	Tobacco	0,014%	M&G APF
Philip Morris International Inc	Tobacco	0,022%	Prologis ELF
Swedish Match AB	Tobacco	0,300%	CBRE PEC
XPO Logistics	UN Global Compact	0,327%	Clarion LIT
XPO Logistics	UN Global Compact	0,066%	Clarion LPF
XPO Logistics	UN Global Compact	4,123%	Prologis ELF

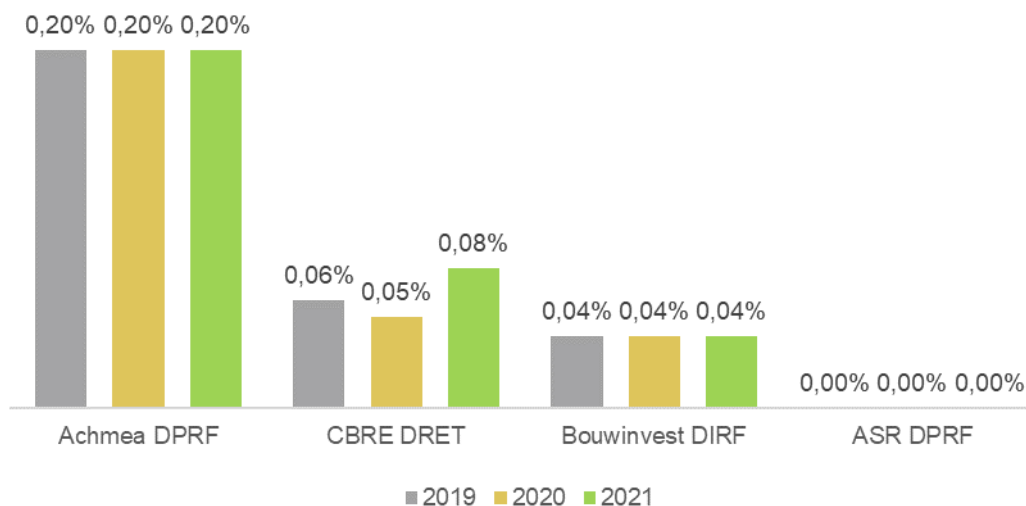
4.2 Tabak in Nederlandse retailfondsen

In het Strategisch Vastgoedbeleggingsplan 2020-2022 van SPF is afgesproken dat SPF de fondsmanagers van de Nederlandse winkelfondsen waarin SPF belegd is, uitdaagt om solitaire verkoopunits van tabak (tabaksspecialzaken) in de portefeuille terug te dringen. Hiertoe is in 2020 een nulmeting verricht. Uit deze nulmeting blijkt dat de exposure naar solitaire verkoopunits van tabak beperkt is. De toename in huurinkomsten ten opzichte van vorig jaar bij CBRE DRET is veroorzaakt door de verhuur van een leegstaande unit aan een tabak specialist. De verhuur van deze unit leek de fondsmanager raadzaam met het oog op de voorgenomen verkoop van deze asset. Inmiddels is deze asset ook daadwerkelijk verkocht.

Naar aanleiding van deze uitvraag en het beleid van SCC om deze verkooppunten te verminderen hebben 3 fondsmanagers die een exposure hebben naar tabak specialzaken verklaard dat zij bereid zijn om, in overleg met de overige aandeelhouders, dit aandeel in de toekomst organisch te verlagen.

Inkomsten uit solitaire tabaksverkooppunten (tabaksspecialzaken)

(% van de totale theoretische huurinkomsten)



5 Sustainable Development Goals

De SDG's (Sustainable Development Goals of Duurzame Ontwikkelingsdoelen) zijn 17 doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. De SDG's zijn afgesproken door de landen die zijn aangesloten bij de Verenigde Naties (VN), waaronder Nederland. De doelen kwamen tot stand op basis van wereldwijde inbreng van organisaties en individuen.

De Duurzame Ontwikkelingsdoelen zijn in 2015 gestart en lopen nog tot 2030. Ze zijn een mondiaal kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis.

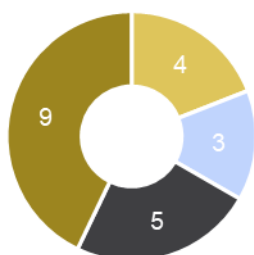
Achter de 17 doelen zitten 169 targets. Die maken de doelen concreet. De praktijk laat zien dat veel organisaties die één of meerdere SDG's als onderdeel van hun beleid hebben opgenomen daar vaak hun eigen doelstellingen aan verbinden omdat niet iedereen uit de voeten kan met de onderliggende targets maar wel met de strekking van de SDG zelf.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



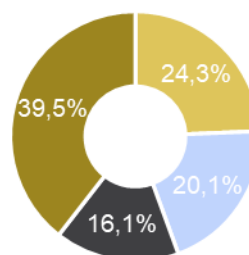
Van de 21 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF, hebben 12 fondsen concrete SDG's benoemd waarop het beleid van het fonds zich specifiek richt. Deze 12 fondsen vertegenwoordigen per ultimo 2020 60,53% van het belegd vermogen in de vastgoedportefeuille van SPF. Het aantal SDG's waarop de fondsen zich richten varieert tussen de drie en vijf.

Aantal SDG's in scope
Aantal fondsen



■ 3 SDG's ■ 4 SDG's ■ 5 SDG's ■ Geen SDG's

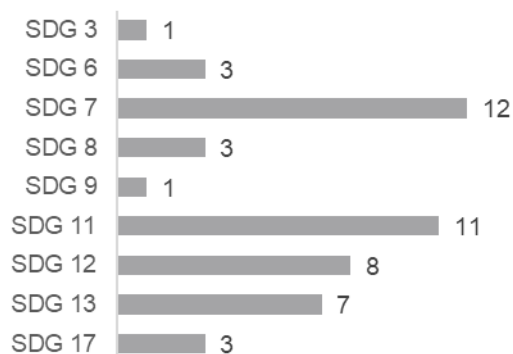
Aantal SDG's in scope
% portefeuille



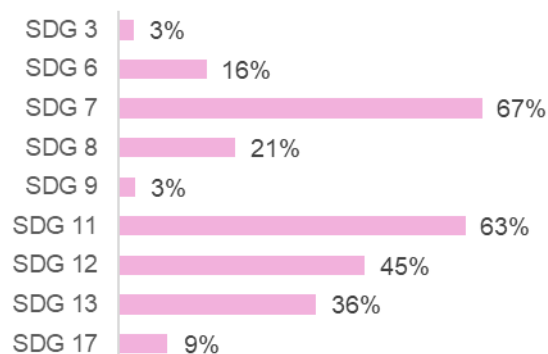
■ 3 SDG's ■ 4 SDG's ■ 5 SDG's ■ Geen SDG's

SDG 7, *Affordable and clean energy* krijgt van alle 12 fondsen aandacht. Ook SDG 11, *Sustainable cities and communities*, en SDG 12, *Responsible consumption and production*, krijgen van respectievelijk 9 en 7 fondsen extra aandacht. Dit zijn SDG's die een logische aansluiting bij vastgoed hebben. Door duurzame bouwwijzen en -materialen, het energiezuinig of zelfs energieneutraal maken van gebouwen en het gebruik maken van duurzaam opgewekte energiebronnen wordt bijgedragen aan deze drie doelstellingen.

SDG's in scope
Aantal fondsen



SDG's in scope
% portefeuille



6 Sustainable Finance Disclosure Regulation

6.1 SFDR

Per 10 maart 2021 is de Verordening met betrekking tot informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële sector van toepassing. Deze Verordening, de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), maakt deel uit van het Action Plan for Financing Sustainable Growth van de Europese Commissie. Op basis van deze verordening heeft SCC aan alle fondsmanagers medio 2021 gevraagd hoe zij hun fondsen kwalificeren op basis van de methodiek die de SFDR aangeeft. Alle Europese fondsen in de portefeuille van SPF opteren voor artikel 8 en zijn daarmee fondsen met duurzaamheidskenmerken. Omdat de wijze waarop deze fondsen straks aan moeten geven welke duurzaamheidskenmerken dat zijn, is nu nog geen onderscheid te maken in hoeverre het ene fonds ten opzichte van het andere fonds meerdere of mindere duurzaamheidskenmerken in zich heeft. De uniforme wijze waarop hierover door de fondsen gerapporteerd moet worden via de zogenaamde Level 2 data is recent door de EU uitgesteld tot 1 januari 2023.

6.2 Kennisoverdracht in 2021

Omdat SPF er waarde aan hecht om duurzame ontwikkelingen in de markt te volgen hebben de leden van de Beleggingsadviescommissie in 2021 samen met SCC en Sweco zich verdiept in de volgende onderwerpen via door SCC georganiseerde kennissessies:

- BENG – presentatie Bijna Energie Neutrale Gebouwen;
- Affordable Housing in de EU en NL (inclusief. twee presentaties over duurzame woningfondsen);
- Verduurzaming van Nederlandse woningen;
- Biodiversiteit in relatie tot de gebouwde omgeving.

Op 29 september 2021 heeft de Beleggingsadviescommissie een rondleiding gehad bij de uitbreiding van een logistiek pand, waarbij circulair gebouwd wordt. Daarnaast is een bezoek gebracht aan de herontwikkeling van het gebied Strijp-S in Eindhoven, een gebied waar een groot deel van de oude gebouwen een herbestemming hebben ondergaan.