

Maatschappelijk Verantwoord Beleggen 2022 Factsheet

Vastgoedportefeuille Stichting Pensioenfonds voor Fysiotherapeuten

Het verantwoord beleggingsbeleid voor de vastgoedportefeuille van SPF valt onder het overkoepelende MVB-beleid van het pensioenfonds. In deze factsheet zetten wij in het kort een aantal belangrijke onderwerpen en de voortgang voor u op een rijtje.

De gegevens in deze factsheet zijn gebaseerd op het Strategisch Vastgoedbeleggingsplan 2020-2022 waarbij SPF concrete doelstellingen heeft geformuleerd ten aanzien van toekomstbestendig beleggen in vastgoed.

[De volledige MVB rapportage 2022 over de vastgoedbeleggingen kunt u hier downloaden.](#)

De belangrijkste conclusie over 2022 is dat de vastgoedportefeuille op alle strategische doelen verbeteringen laat zien ten opzichte van 2021 en daarmee duurzamer is geworden. Ook is er nog steeds sprake van een GRESB-outperformance ten opzichte van vergelijkbare pensioenfondsen, zij het dat het verschil iets kleiner geworden is. Dit komt doordat andere pensioenfondsen meer hebben geïnvesteerd in duurzaam vastgoed, wat op zich een goede ontwikkeling is.

Voor 2023-2025 heeft het pensioenfonds haar strategische doelen voor vastgoed verder aangescherpt:

- Er komt meer focus op het behalen van de doelstellingen voor vastgoedfondsen ten aanzien van de Paris Proof doelstelling van SPF (CO2 neutraal in 2050).
- De fysieke klimaatrisico's van de portefeuille worden nader in kaart gebracht evenals de zogenaamde "stranded assets".

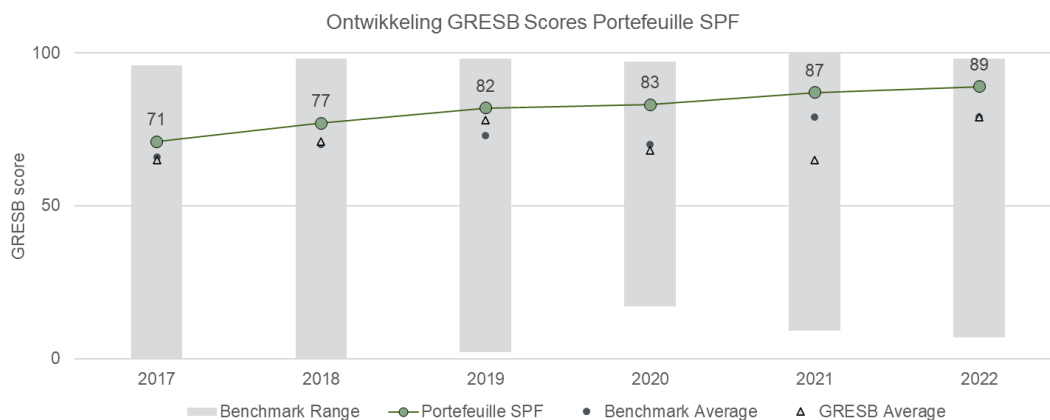
Beide aanscherpingen zijn noodzakelijk zodat hierop verder beleid kan worden ontwikkeld en engagement richting de fondsmanagers kan worden uitgevoerd.

ESG-benchmarking

SPF meet de mate van ESG-integratie in de vastgoedportefeuille door middel van een jaarlijkse deelname aan GRESB. GRESB is een internationaal erkende ESG-benchmark voor vastgoed, waarmee het duurzaamheidsniveau van een vastgoedportefeuille like-for-like kan worden bepaald en afgezet ten opzichte van peers.

De totale GRESB-score van een vastgoedportefeuille wordt uitgedrukt in een cijfer tussen 0 en 100 en wordt onderverdeeld in een score per ESG-aspect (milieu, sociaal en governance), een score naar management (opzet MVB-beleid en -doelstellingen) en performance (implementatie en meten ESG-impact).

In GRESB 2022 heeft de vastgoedportefeuille van SPF een score van 87 van in totaal 100 punten weten te behalen, zie Figuur 1 ten opzichte van 85 punten in het vorige jaar. SPF behaalt een betere score dan de benchmark (alle fondsen: 79/100) en de peer group (vergelijkbare pensioenfondsen: 79/100).



Figuur 1 Ontwikkeling GRESB-score 2017-2022, SPF ten opzichte van de benchmark (gemeten op de vastgoedportefeuille in het voorgaande boekjaar)

Verduurzaming vastgoedportefeuille

Strategische doelstellingen 2020-2022	Status 2020	Status 2021	Status 2022	Commentaar	Trend
Alle vastgoedfondsen nemen deel aan GRESB Real Estate.	18/21 99%	16/21 99,04%	18/23 99,87%	In totaal hebben 18 van de 23 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF deel genomen aan de GRESB-benchmark 2022. Zij vertegenwoordigen 99,87% van de waarde van de vastgoedportefeuille. De vijf fondsen die niet deelnemen zijn fondsen in liquidatie die geen vastgoed meer bezitten.	▲
Alle vastgoedfondsen hebben een 0-meting over hun CO ₂ -uitstoot uitgevoerd.	17/21 97%	18/21 99,04%	18/23 99,87%	Alle fondsen die deel hebben genomen aan de GRESB-benchmark hebben een 0-meting van CO ₂ -emissie gedaan. Aan de hand hiervan kan straks beter beoordeeld worden welke duurzame stappen deze fondsen zetten.	▲
Alle vastgoedfondsen dragen bij aan de vermindering van de totale CO ₂ -uitstoot.	12/17 84%	15/18 88,72%	12/18 73,55%	73,55% van het vastgoedvermogen van SPF heeft een like for like ¹ reductie van CO ₂ -emissie gerealiseerd. Dit percentage is gedaald ten opzichte van vorige jaren <i>als gevolg van een verminderde reductie</i> . Dit is een positieve ontwikkeling. Het reduceren van CO ₂ -emissie is geen lineair pad. Het percentage van data coverage speelt hierbij ook een rol. Ongewogen is circa 76,6% van de vastgoed portefeuille voorzien van data.	▼
Alle vastgoedfondsen hebben concrete CO ₂ -doelstellingen vastgesteld.	16/21 95%	16/21 99,04%	18/23 99,87%	18 van de 23 fondsen in de portefeuille hebben concrete CO ₂ -doelstellingen. Deze fondsen vertegenwoordigen 99,87% van de vastgoedportefeuille van SPF. Dit is belangrijk omdat op deze manier de fondsen kunnen worden uitgedaagd om hun Paris Proof doelstellingen ook te gaan realiseren in 2050 of eerder. SPF spreekt actief met fondsmanagers over hun ambities en de stappen die gezet worden om de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs te realiseren.	▲
Outperformance GRESB van de vastgoedportefeuille ten opzichte van de peer group.	13 punten	8 punten	10 punten	De vastgoedportefeuille van SPF heeft een gewogen outperformance van 10 punten behaald ten opzichte van vergelijkbare pensioenfondsen die deelnemen aan GRESB.	▲
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%	14/23 92,72%	92,72% van de waarde van de vastgoedportefeuille heeft een vier of vijf GRESB-sterren rating. Binnen GRESB betekent een vier of vijf sterren rating dat er sprake is van groene beleggingen.	▲

¹ Term die gebruikt wordt bij cijferpresentaties en waarmee wordt aangegeven dat de cijfers uit verschillende periodes voor vergelijkbare basis zijn gecorrigeerd.

Strategische doelstellingen 2020-2022	Status 2020	Status 2021	Status 2022	Commentaar	Trend
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%	n.v.t.	In 2022 hebben er geen nieuwe selecties plaats gevonden.	◀▶
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%	6/6 93,01%	6/6 95,25%	Van alle woningfondsen in de vastgoedportefeuille van SPF zijn de energielabels gemeten. Het percentage groene labels ² is in 2022 gestegen met 2,24% (data 2021). 95,2% van de woningen in de vastgoedportefeuille hebben een groen energielabel. Meer dan 50% heeft een energielabel A of hoger.	▲
Challenge: Alle vastgoedfondsen nemen deel aan de GRESB Health & Well-Being reference guide.	17/21 99%	16/21 99,04%	18/23 99,87%	18 van de 23 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF nemen deel aan de Health & Well-Being vragen van de GRESB-benchmark. Deze fondsen vertegenwoordigen 99,87% van de portefeuille.	▲
Challenge: Alle vastgoedfondsen delen hun assessment met SPF. ³	17/21 99%	16/21 99,04%	18/23 99,87%	18 van de 23 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF delen hun assessment van de Health & Well-Being vragen voor GRESB-benchmark. Deze fondsen vertegenwoordigen 99,87% van de portefeuille.	▲
SPF daagt de fondsmanagers uit om solitaire verkoopunits van tabak (tabak speciaalzaken) in portefeuille terug te dringen.	4/4 100%	4/4 100%	4/4 100%	In 2022 is een meting naar de exposure naar solitaire tabaksverkoopunits in de Nederlandse winkelvastgoed fondsen uitgevoerd. Deze exposure is zeer beperkt. Alle fondsen waar nog solitaire tabaksverkoopunits aanwezig zijn, zijn bereid om in overleg met de overige aandeelhouders deze exposure organisch te verkleinen.	◀▶
Alle vastgoedfondsen hebben één of meerdere SDG's omarmd en monitoren de effecten van deze SDG's.	10/21 64%	12/21 66,52%	12/23 66,56%	12 van de 23 fondsen in de portefeuille hebben SDG's benoemd die focus hebben in het beleid van het fonds. Deze fondsen vertegenwoordigen 66,56% van de waarde van de vastgoedportefeuille van SPF.	▲

² Groen label is EPC energielabels A-C.

³ 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 ASR IP naar de beantwoording/scores van deze specifieke vragen in de algemene assessments gekeken.