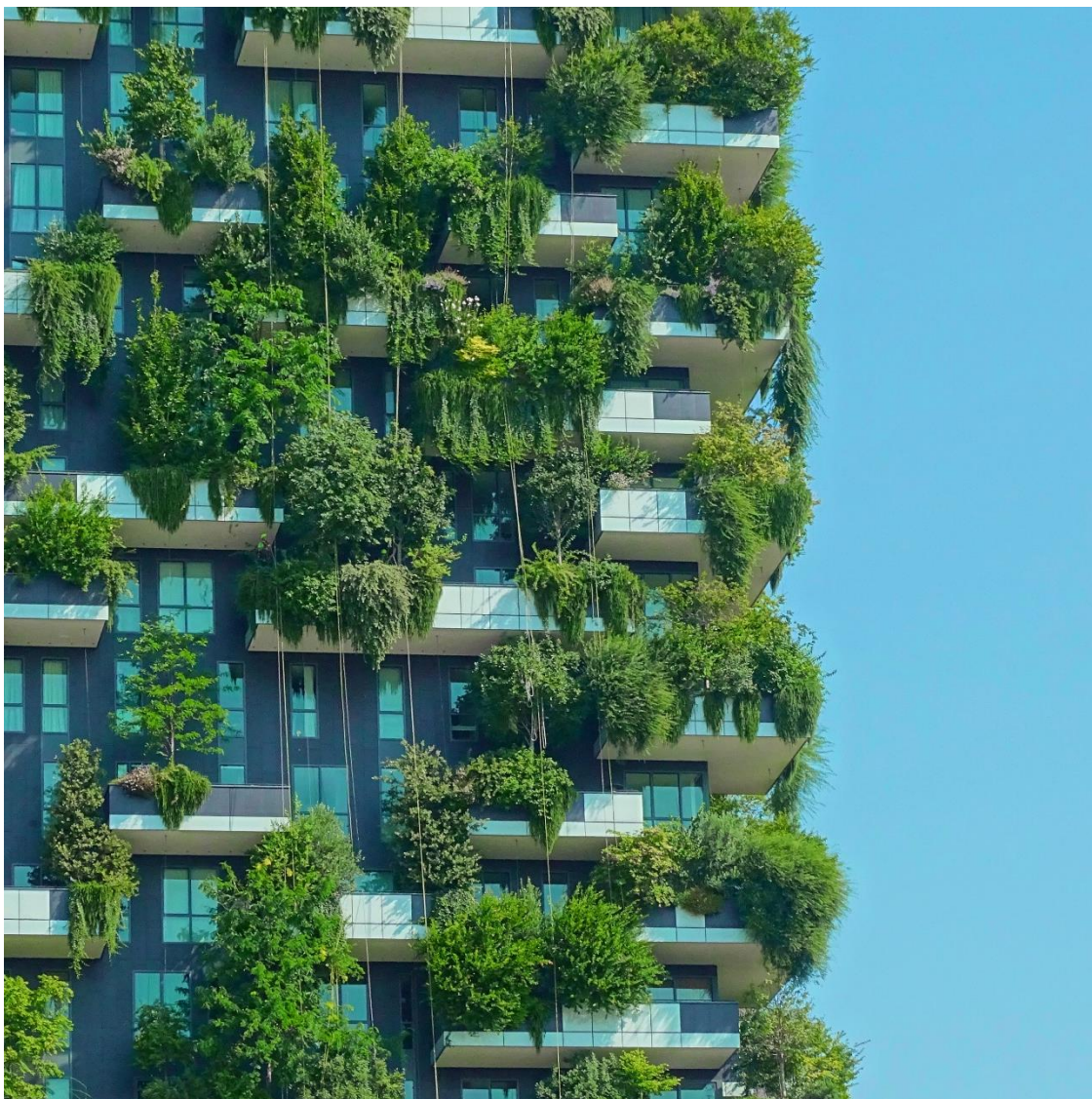




Maatschappelijk Verantwoord Beleggen Jaarverslag 2022

Vastgoedportefeuille Stichting Pensioenfonds voor Fysiotherapeuten

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Strategische doelstellingen.....	4
2.1	Verduurzaming vastgoedportefeuille	5
3	GRESB	8
3.1	ESG-benchmarking	8
3.1.1	GRESB-score SPF	8
3.1.2	GRESB-score SPF naar regio en sector.....	9
3.1.3	Deelnemende fondsen.....	10
3.1.4	GRESB-rating	12
4	Portefeuille impact analyse	13
4.1	Datacoverage	13
4.2	CO ₂ doelstellingen	13
4.3	Health & Well Being	14
4.4	Energielabels.....	15
4.5	Tabak in Nederlandse winkelvastgoedfondsen.....	16
4.6	Sustainable Development Goals (SDG's).....	16
4.6.1	Selectie SDG's door vastgoedfondsen.....	17
5	Engagement ASR IP	18
5.1	Engagement.....	18
5.1.1	Fondsbijeenkomsten.....	18
5.1.2	Huurdersbeleid.....	18

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 2022.

Het is voor de derde keer op rij dat SPF op deze uitgebreide wijze rapporteert over de duurzame stappen die zij samen met de externe manager ASR Real Assets Investment Partners (hierna: ASR IP) wil maken en heeft gemaakt bij haar vastgoedbeleggingen. In dit rapport wordt inzichtelijk gemaakt hoe de portefeuille zich heeft ontwikkeld en welke acties SPF ondernemeert om een goed gebalanceerd evenwicht te bereiken tussen rendement, risico en maatschappij.

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

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.

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

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 uitstoot. Hiervoor hebben zij concrete CO₂ verlagingsdoelstellingen vastgesteld.
- Alle vastgoedfondsen hebben één of meerdere SDG's² omarmd en monitoren de effecten van deze SDG's.
- Alle vastgoedfondsen nemen deel aan GRESB³ Real Estate.
- Outperformance GRESB van de vastgoedportefeuille ten opzichte van de peer group.
- 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 winkelvastgoed portefeuille

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

Vooruitblik 2023-2025

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.

² Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Deze vormen de wereldwijde maatschappelijke agenda voor overheden, ondernemingen en beleggers. De SDG's bestaan uit 17 ontwikkelingsdoelstellingen, die onderliggend 169 concrete targets hebben.

³ GRESB, opgericht in 2009, is de wereldwijde ESG-benchmark voor financiële markten (inclusief Vastgoedfondsen), bestaande uit een onafhankelijke stichting en een uitkeringsmaatschappij. Door als één geheel samen te werken, richt de GRESB Foundation zich op de ontwikkeling, goedkeuring en het beheer van de GRESB-normen, terwijl GRESB BV ESG-beoordelingen uitvoert en gerelateerde diensten levert aan GRESB-leden.

2.1 Verduurzaming vastgoedportefeuille

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	Status 2022	Commentaar
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. Deze fondsen vertegenwoordigen per ultimo december 2021 99,87% van de vastgoedportefeuille. Vijf fondsen nemen niet deel aan de GRESB-benchmark. Deze fondsen zijn in liquidatie en bezitten geen vastgoed meer. Deze fondsen vertegenwoordigen 0,13% van de vastgoedportefeuille van SPF.
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 meting van CO ₂ -emissie gedaan. De vijf fondsen die niet deelnemen aan de GRESB-benchmark vertegenwoordigen 0,13% van de waarde van de vastgoedportefeuille van SPF. Deze fondsen zijn in liquidatie en bezitten geen vastgoed meer.
Alle vastgoedfondsen dragen bij aan de vermindering van de totale CO ₂ -uitstoot.	12/17 84%	15/18 88,72%	12/18 73,55%	12 van de 18 fondsen die deelnemen aan de GRESB benchmark hebben een like for like reductie van CO ₂ -emissie gerealiseerd. Deze fondsen vertegenwoordigen 73,55% van de vastgoedportefeuille van SPF. Dit percentage is gedaald ten opzichte van vorige jaren als gevolg van een verminderde reductie. Het reduceren van CO ₂ -emissie is geen lineair pad. Het percentage van data coverage speelt hierbij ook een rol.
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.
Outperformance GRESB van de vastgoedportefeuille ten opzichte van de peer group.	13 punten	8 punten	10 punten	De portefeuille 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%	In totaal hebben 14 van de 23 fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF vier GRESB sterren of hoger. Deze fondsen vertegenwoordigen per ultimo 2021 92,72% van de vastgoedportefeuille.

Strategische doelstellingen 2020-2022	Status 2020	Status 2021	Status 2022	Commentaar
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 ⁴ 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. ⁵	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 GRESB uit om de resultaten uit de assessment Health & Well-Being te verbeteren en concrete doelstellingen te formuleren en prestaties te meten.				Op basis van de nulmeting is actieve engagement op dit onderdeel in 2021 gestart. Per ultimo 2022 hebben alle fondsen een positieve Health & Well-Being score.
SPF daagt de fondsmanagers uit om solitaire verkoopunits van tabak (tabak speciaal-zaken) in portefeuille terug te dringen. Meting in 2021 over 2020.	4/4 100%	4/4 100%	4/4 100%	In 2022 is een meting naar de exposure naar solitaire tabaksverkooppunten in de Nederlandse winkelvastgoed fondsen 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.

⁴ Groen label is EPC energielabels A-C.

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

Strategische doelstellingen 2020-2022	Status 2020	Status 2021	Status 2022	Commentaar
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.

3 GRESB

Het verantwoord beleggingsbeleid voor de vastgoedportefeuille van SPF valt onder het overkoepelende MVB-beleid van het pensioenfonds. In dit hoofdstuk wordt het MVB-beleid voor vastgoed toegelicht, waaronder concrete duurzaamheidsacties, ESG-benchmarking en engagement.

3.1 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 kan worden onderverdeeld in een score per ESG-aspect (milieu, sociaal en governance), evenals een score naar management (opzet MVB-beleid en -doelstellingen) en performance (implementatie en meten ESG-impact).

De GRESB-score van de vastgoedportefeuille van SPF is opgebouwd uit de gewogen gemiddelde GRESB-scores van de onderliggende vastgoedfondsen, op basis van het belegd vermogen (NAV). Ieder fonds krijgt een individuele score (van 0 tot 100) en een aantal sterren (van 0 tot 5) toegewezen. Een fonds dat is gerangschikt in het bovenste kwintiel van de benchmark (de 20% best presterende fondsen), krijgt een GRESB-rating van 5 sterren. Een fonds in het onderste kwintiel (de 20% minst presterende fondsen), krijgt een GRESB-rating van 1 ster.

3.1.1 GRESB-score SPF

De GRESB-score wordt gemeten over het boekjaar van een jaar daarvoor. Dit betekent dat de GRESB-score van 2022 ("GRESB 2022") is gemeten over de vastgoedportefeuille van 2021. De GRESB-score van de vastgoedportefeuille van SPF in 2022 is gewogen op basis van het belegd vermogen per ultimo 2021. In GRESB 2022 heeft de vastgoedportefeuille van SPF een score van 89 van in totaal 100 punten weten te behalen, zie Tabel 3-1. SPF behaalt een betere score dan de benchmark (alle fondsen: 79/100) en de peer group (vergelijkbare pensioenfondsen: 79/100). Dit is een verbetering van 2 punten ten opzichte van het vorige jaar.

De GRESB-score is onder te verdelen naar beleidsvorming (Management score: 30/30) en beleidsimplementatie (Performance score: 59/70)⁶. Doordat SPF voor de management component >15 punten en voor de performance component >35 punten heeft behaald, verkrijgt SPF een green star rating.

De management-score is met één punt verbeterd ten opzichte van GRESB. De vastgoedportefeuille scoort met name goed vanwege de aanwezigheid van ESG-performance targets voor de fondsmanagers, periodieke medewerker-tevredenheids-onderzoeken, adequate ESG-reporting en EMS⁷-systemen.

De performance-score, die onder meer is gebaseerd op het daadwerkelijke verbruik in de portefeuille, is voor verbetering vatbaar maar met één punt verbeterd ten opzichte van GRESB 2021. De hogere score is vooral te verklaren door een hogere data coverage (CO₂-uitstoot, energie- en waterverbruik), externe review van het afvalmanagement, verhoging van

⁶ In de totale GRESB-score telt de management component voor 30% en de performance component voor 70%.

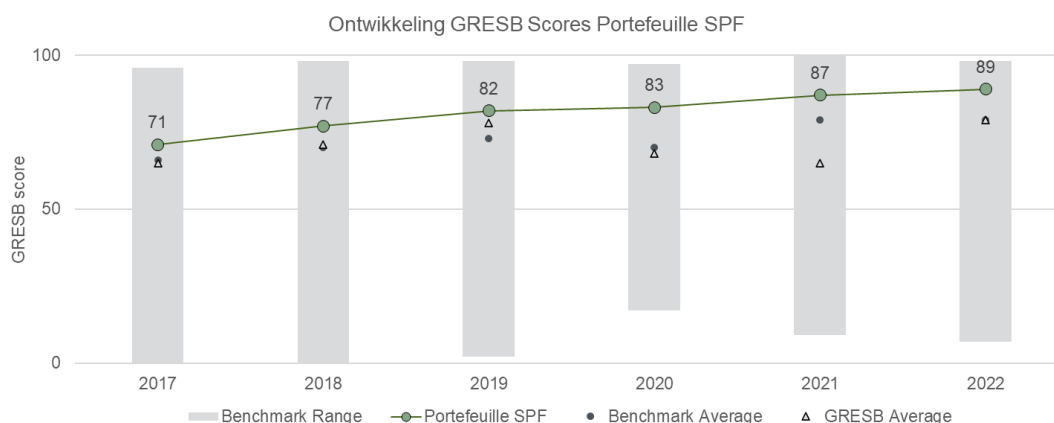
⁷ Environmental Management System.

het aantal gebouwcertificaten en meer technische bouwbeoordelingen. Dit betreffen met name Environment aspecten, waardoor deze score is toegenomen van 58 punten in 2021 naar 59 punten in 2022 (zie Figuur 3-1). In totaal zijn er 70 punten te verkrijgen. De verbetering dient te worden behaald in de datacoverage (energieverbruik en CO₂-uitstoot beiden circa 80%), het verbruik/de uitstoot en het aandeel gebouwcertificaten.



Figuur 3-1 GRESB-score SPF in 2022 (gemeten op de vastgoedportefeuille in boekjaar 2021)

In Figuur 3-2 is de historische GRESB-score van de vastgoedportefeuille afgezet ten opzichte van de gemiddelde benchmarkscore.



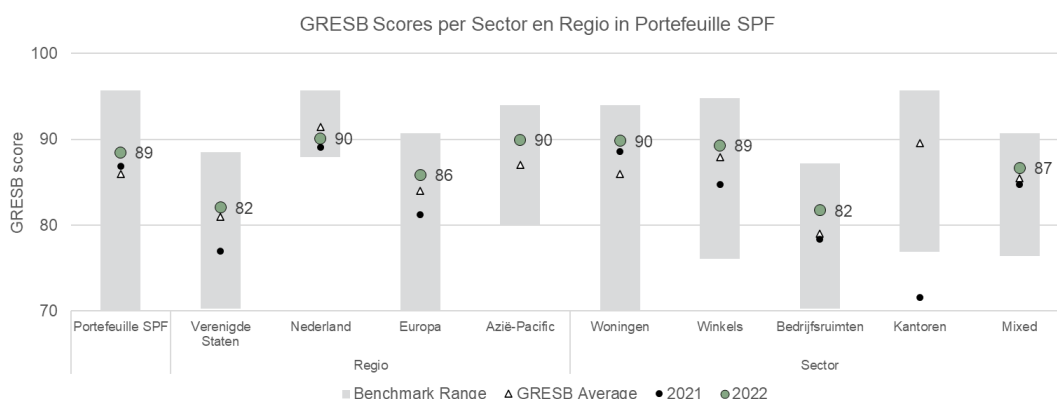
Figuur 3-2 Ontwikkeling GRESB-score 2017-2022, SPF ten opzichte van de benchmark (gemeten op de vastgoedportefeuille in het voorgaande boekjaar)

3.1.2 GRESB-score SPF naar regio en sector

De gewogen GRESB-score per regio laat zien dat Nederlandse fondsen een hogere score (91) hebben behaald dan de gemiddelde score van de vastgoedportefeuille (90), zie Figuur 3-3. De Europese, Amerikaanse en Azië-Pacific fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF hebben een gemiddeld gewogen GRESB-score van respectievelijk 86, 82 en 90. In alle regio's is een verbetering geweest in de GRESB-score in 2022 ten opzichte van GRESB 2021.

De gewogen GRESB-score per sector is het hoogst voor woningen (89,8), gevolgd door fondsen die beleggen in winkels (89,3) en bedrijfsruimte (81,7). Binnen de mixfondsen (86,7) wordt gespreid geïnvesteerd over vastgoedsectoren. In alle sectoren is een gelijkwaardige score (bedrijfsruimten) dan wel hogere score (alle andere sectoren) gerealiseerd ten opzichte van GRESB 2021.

Tevens is in Figuur 3-3 te zien dat de vastgoedfondsen waarin SPF belegt op regionaal en sectoraal niveau beter presteren dan de benchmark, waarbij de benchmark bestaat uit core beleggingen in de drie verschillende regio's en/of de vier grootste vastgoedsectoren (woningen, winkels, kantoren en bedrijfsruimten).



Figuur 3-3 GRESB-score 2022 (vastgoedportefeuille boekjaar 2021) ten opzichte van GRESB-score 2021 (vastgoedportefeuille boekjaar 2020), naar regio (links onder) en sector (rechts onder) gewogen op basis van het belegd vermogen ultimo boekjaar

3.1.3 Deelnemende fondsen

Per ultimo 2022 bezit SPF een vastgoedportefeuille van 23 fondsen. Hiervan hebben 18 fondsen deelgenomen aan GRESB 2022, zie Tabel 3-1. Op basis van belegd vermogen ultimo 2021 neemt 99,0% van alle fondsen deel aan GRESB. Drie fondsen met een gezamenlijke weging van 1,0% participeren niet in GRESB. Deze fondsen zijn in liquidatie en bezitten geen vastgoedobjecten meer.

Op de volgende pagina wordt de GRESB-score van de vastgoedportefeuille van SPF nader geïllustreerd aan de hand van het percentage deelnemende fondsen en de GRESB-scores per fonds (Tabel 3-1).

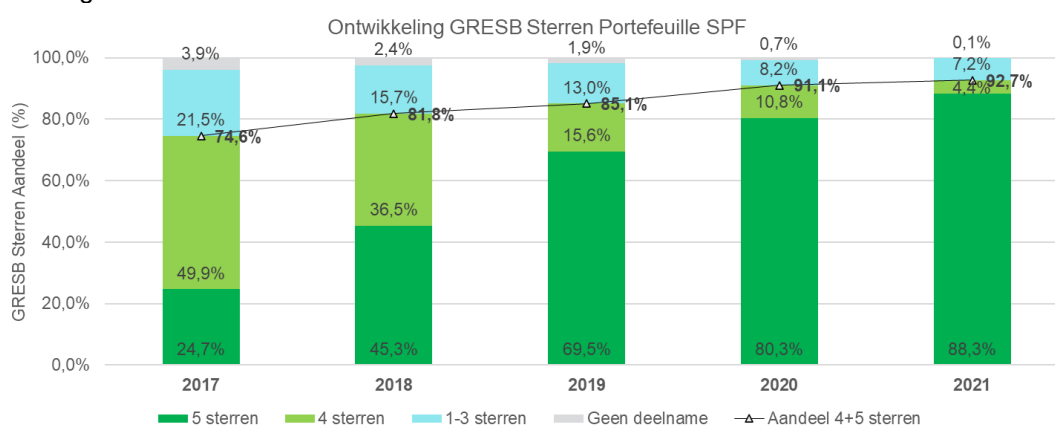
Tabel 3-1 Deelname fondsen SPF aan GRESB 2022

Vastgoedportefeuille			Score 0-100 2022 (2021)	GRESB-rating (sterren)	Peer group	Weging in portefeuille ultimo 2021
Deelname	Regio	Sector				
Altera Vastgoed Woningen	NL	WO	94 (94)	★★★★★	NL Residential	2,85%
Amvest Residential Core Fund	NL	WO	90 (87)	★★★★★	NL Residential	15,73%
ASR Dutch Core Residential Fund	NL	WO	90 (88)	★★★★★	NL Residential	15,42%
Bouwinvest Dutch Institutional Residential Fund	NL	WO	91 (90)	★★★★★	NL Residential	12,87%
CBRE Dutch Residential Fund	NL	WO	90 (90)	★★★★★	NL Residential	9,34%
Vesteda Residential Fund	NL	WO	88 (90)	★★★★★	NL Residential	5,80%
Achmea Dutch Retail Property Fund	NL	WI	90 (92)	★★★★★	NL Retail	2,25%
ASR Dutch Prime Retail Fund	NL	WI	93 (83)	★★★★★	NL Retail	2,10%
Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund	NL	WI	88 (90)	★★★★★	NL Retail	2,97%
CBRE Dutch Retail Fund	NL	WI	92 (92)	★★★★★	NL Retail	2,04%
Prologis European Logistics Fund	EU	BE	87 (86)	★★★★★	EU Industrial	2,95%
CBRE Pan European Core Fund	EU	MIX	87 (91)	★★★★★	EU Diversified	3,32%
Sentinel Gotham City II	VS	WO	76 (72)	★★★	US Residential	1,17%
Clarion Lion Industrial Trust	VS	BE	79 (74)	★★★	US Industrial	5,09%
CIM Fund III	VS	MIX	76 (78)	★★★	US Diversified	0,89%
Clarion Lion Properties Fund	VS	MIX	83 (82)	★★★★	US Diversified	4,44%
Invesco Core Real Estate - U.S.A.	VS	MIX	87 (90)	★★★★★	US Diversified	4,85%
M&G Asia Property Fund	APAC	MIX	90 (87)	★★★★★	ASIA Diversified	5,80%
Gemiddeld portefeuille			89 (87)			99,87%
Geen deelname	Regio	Sector				
BNP Paribas SPF 1	EU	WI	n/a	Geen deelname: in liquidatie		0,11%
CBRE Logistics Property Fund Europe	EU	BE	n/a	Geen deelname: in liquidatie		<0,10%
CBRE Nordic Property Fund	EU	N.A.	n/a	Geen deelname: in liquidatie		<0,10%
CIM Urban REIT / CMCT	VS	N.A.	n/a	Geen deelname: in liquidatie		<0,10%
HUH US Real Estate Income Fund I	VS	WI	n/a	Geen deelname: in liquidatie		<0,10%
Niet deelnemende fondsen			n/a			0,13%

3.1.4 GRESB-rating

Van de 23 fondsen in de SPF portefeuille hebben 18 deelgenomen aan GRESB 2022. 15 van deze fondsen behaalde een vier- of vijf-sterrenrating. Drie fondsen hebben een lagere rating dan 4-sterren in GRESB 2022. Dit zijn CIM Fund III, Clarion Lion Industrial Trust en Sentinel Gotham City, twee van deze fondsen zijn in afbouw. Alle drie fondsen hebben een drie-sterren score behaald over 2022. Daarnaast hebben vijf fondsen niet deelgenomen aan GRESB 2022 en daardoor geen GRESB-rating. Dit betreffen allen fondsen in liquidatie, die geen vastgoedobjecten meer bezitten.

Per ultimo 2022 is het aandeel 4- en 5-sterren 92,7% van de totale vastgoedportefeuille, zie Figuur 3-4. In 2022 is het aandeel 5-sterren gedaald. Dit met name omdat het aandeel Amerikaans vastgoed (voornamelijk Logistiek) sterk in waarde is gegroeid en deze fondsen minder goed scoren binnen GRESB.

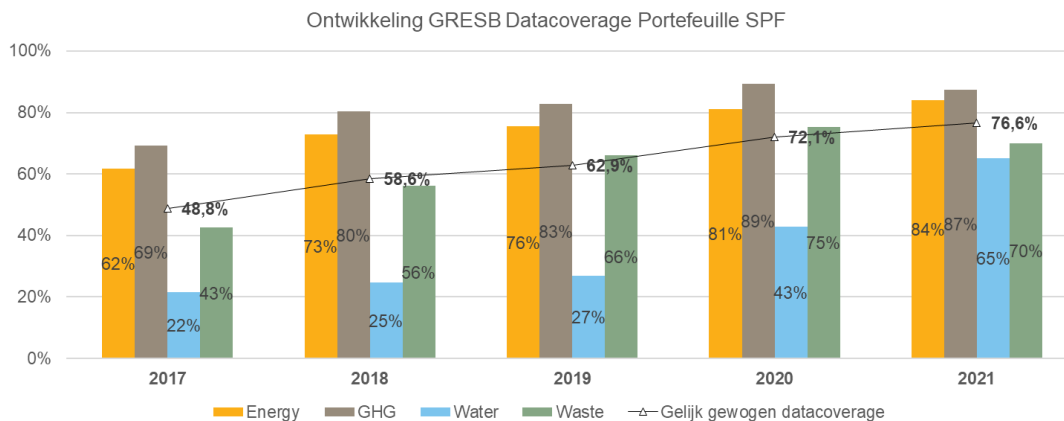


Figuur 3-4 GRESB-rating vastgoedportefeuille SPF, op basis van NAV per jaar.

Bij de selectie van nieuwe fondsen houdt SPF rekening met (i) deelname aan GRESB en (ii) de score en rating in GRESB. SPF sluit fondsen met een lagere rating niet uit van investering.

4 Portefeuille impact analyse

4.1 Datacoverage



Figuur 4-1 Datacoverage: het percentage van de portefeuille dat gemeten is door de fondsmanagers

Uit figuur 4-1 is op te maken dat de datacoverage van de vastgoedportefeuille enkel jaren stijgt. Ongewogen is af te lezen dat circa 76,6% van de portefeuille voorzien is van data. Een goede datacoverage is noodzakelijk om de fondsen onderling goed te kunnen vergelijken om vervolgens concrete doelstellingen af te spreken hoe de ESG-scores verder kunnen worden verbeterd.

Ten opzichte van GRESB 2021, waarin wordt gerapporteerd over de uitstoot in boekjaar 2020, is een CO₂-reductie van circa 6,1% gerealiseerd. Bij de CO₂-meting is onderscheid gemaakt naar Scope I, II en III, conform het Green House Gas Protocol. Ongeveer 10,2% van de meting valt onder Scope I, 16,5% onder Scope II en 72,4% onder Scope III.

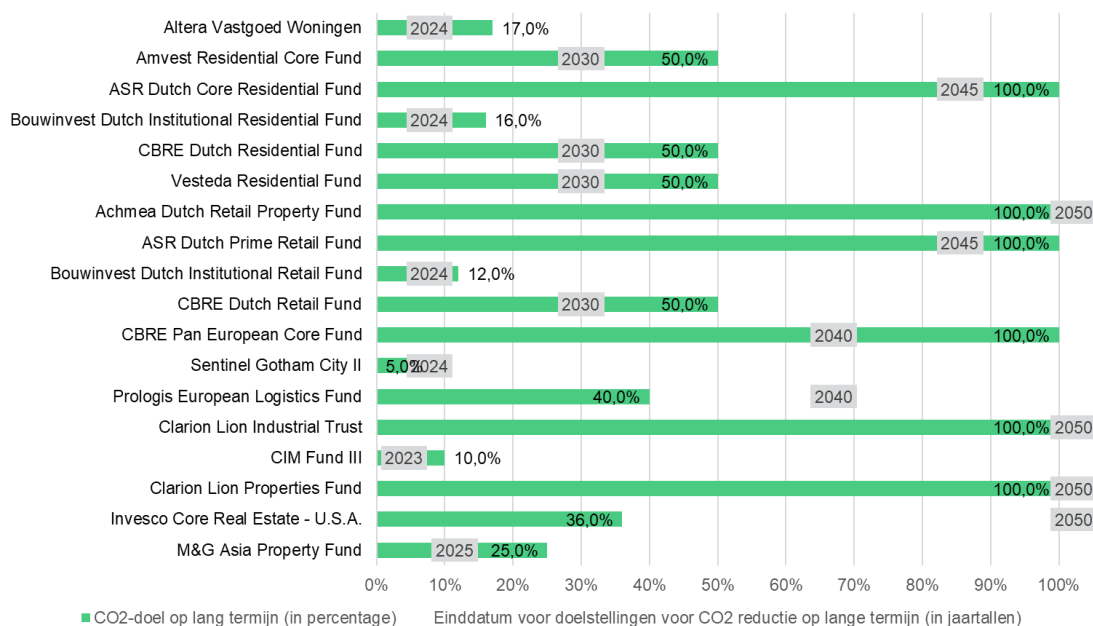
4.2 CO₂ doelstellingen

Twintig fondsmanagers hebben (middel)lange termijn doelstellingen vastgesteld om de CO₂-uitstoot van de gebouwen in hun portefeuilles verder terug te dringen. In Figuur 4-2 zijn de doelstellingen van de managers (reductie in %) uiteengezet, inclusief tijdslijnen waarbinnen de doelstelling gerealiseerd moet zijn en vermelding van het basisjaar. De voortgang van de reductiedoelstellingen wordt jaarlijks gemonitord.

Het ambitieniveau en de bijbehorende tijdslijn om de doelstelling te behalen lopen uiteen van fonds tot fonds.

Voor SPF is het uitgangspunt dat de CO₂-uitstoot in de vastgoedportefeuille gereduceerd wordt conform de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. Doel van dit akkoord is de opwarming van de aarde te 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 55% minder moet uitstoten (EU Green Deal).

SPF spreekt actief met fondsmanagers over hun ambities en de stappen die gezet worden om de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs te realiseren.



Figuur 4-2 Reductiedoelstelling CO₂-uitstoot per fonds ten opzichte van het basisjaar (baseline)

4.3 Health & Well-Being

*Health & Well-Being*⁸ 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 liggen vijf sub-thema's ten grondslag aan dit onderdeel:

- Employee Health & Well-Being program
- Employee Health & Well-Being measures
- Employee safety indicators
- Tenants health & Well-Being program
- Tenants health & Well-Being measures.

In totaal hebben zestien fondsen uit de vastgoedportefeuille van SPF informatie aangeleverd op de onderdelen van de GRESB-benchmark die betrekking hebben op *Health & Well-Being*. Gezamenlijk vertegenwoordigen deze fondsen 99,87% van het belegd vermogen van de vastgoedportefeuille van SPF. De twee hoofdonderdelen zijn te verdelen in onderstaande subonderdelen en scores op portefeuilleniveau.

⁸ Vertaling uit het Engels: Gezondheid en welbevinden.

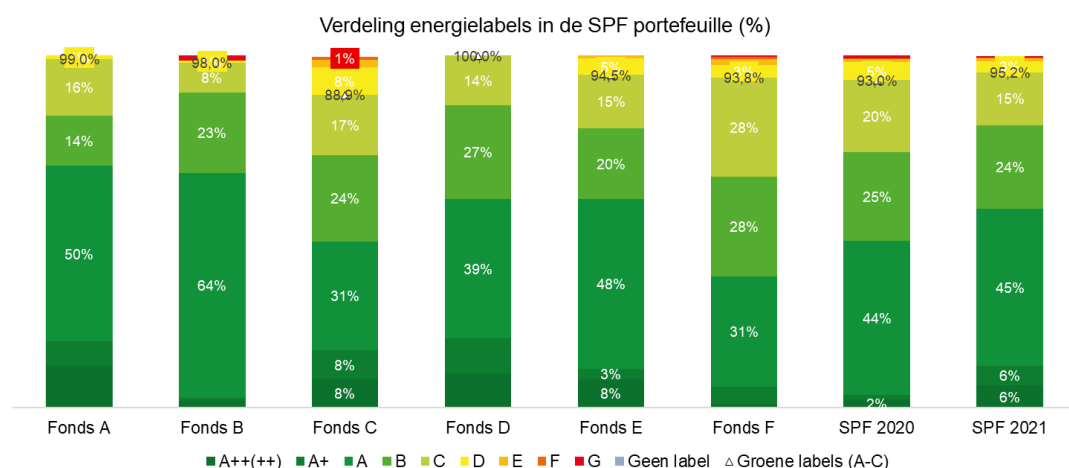


Figuur 4-3 Health & Well-Being scores in de portefeuille van SPF in 2021

De fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF scoren relatief hoog op de subonderdelen van *Health & Well-Being*. Alle fondsen in de portefeuille van SPF halen de maximale score op alle vijf onderdelen, zie Figuur 4-3.

4.4 Energielabels

SPF belegt ultimo 2021 in zes Nederlandse woningfondsen. De vastgoedportefeuille van SPF bestaat per ultimo Q4 2021 voor 62,1% uit Nederlandse woningen. SPF heeft inzicht in de energielabels van alle woningobjecten, bestaande uit ééngezins- (grondgebonden woningen) en meergezinswoningen (appartementen), in de portefeuilles van de woningfondsen, zie Figuur 4-4. Gewogen naar de Net Asset Value (NAV) per ultimo Q4 2021 in de zes fondsen bestaat de portefeuille van Nederlandse woningen van SPF voor 95,25% uit groene labels (C-label of beter) en 80,3% uit B-labels en hoger. Meer dan 50% van de woningen heeft een A-label of hoger. Het gewogen aandeel groene labels (C-labels en hoger) is in 2022 gestegen met 2,24% naar 81%. Het hebben van groene energielabels is positief ten aanzien van de mogelijke waarde-ontwikkelingen van deze woningen in relatie tot woningen met een slechter energielabel. Dit wordt des te meer relevanter bij stijgende of hoger blijvende energieprijzen.

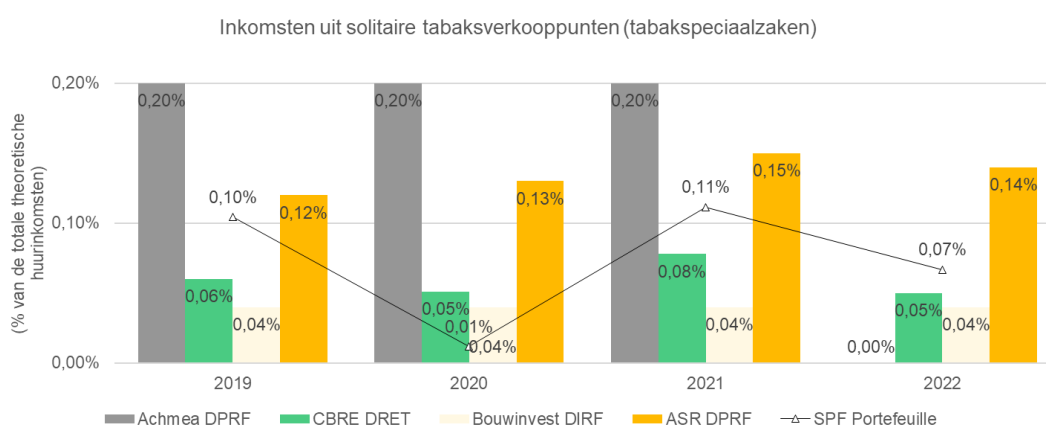


Figuur 4-4 Verdeling energielabels in de Nederlandse woningportefeuille van SPF in 2022

4.5 Tabak in Nederlandse winkelvastgoedfondsen

In het Strategisch Vastgoedbeleggingsplan 2020-2022 van SPF is afgesproken dat SPF de fondsmanagers van de Nederlandse winkelvastgoed fondsen waarin SPF belegd is, uitdaagt om solitaire verkoopunits van tabak (tabaksspeciaalzaken) in de portefeuille terug te dringen. Hiertoe is in 2020 en 2021 een nulmeting verricht. Uit deze nulmeting blijkt dat de exposure naar solitaire verkoopunits van tabak beperkt is en is afgenomen ten opzichte van het vorige jaar.

Naar aanleiding van deze uitvraag en het beleid van ASR IP om deze verkooppunten te verminderen hebben de drie fondsmanagers die een exposure hebben naar tabaksspeciaalzaken verklaard dat zij bereid zijn om, in overleg met de overige aandeelhouders, dit aandeel in de toekomst organisch te verlagen, zie Figuur 4-5.



Figuur 4-5 Aandeel tabak speciaalzaken in de Nederlandse winkelportefeuille van SPF in 2022

4.6 Sustainable Development Goals (SDG's)

Naast de meting van de CO₂-uitstoot van de vastgoedportefeuille (zie paragraaf 2.4) kijkt SPF ook naar de duurzaamheidsdoelen die de fondsmanagers hebben vastgesteld op basis van de *Sustainable Development Goals* (SDG's) van de Verenigde Naties. Deze vormen de wereldwijde maatschappelijke agenda voor overheden, ondernemingen en beleggers. De SDG's bestaan uit 17 ontwikkelingsdoelstellingen, die onderliggend 169 concrete targets hebben. De SDG's richten zich primair op de overheden van de 193 landen van de Verenigde Naties maar ook bedrijven worden gestimuleerd een bijdrage te leveren aan de doelstellingen.

Ten behoeve van het strategisch plan 2023-2025 heeft SPF mede geïnspireerd door de SDG's heeft SPF het thema Gezondheid centraal gesteld. Het thema Gezondheid heeft een sterke relatie met de deelnemer/fysiotherapeut. Het prioriteren van het thema Gezondheid lijkt passend gezien de achterban, sector en brede maatschappelijke vraagstukken die spelen op dit vlak en de impact die dit heeft op specifieke sectoren in de beleggingsportefeuille. Het thema Gezondheid is te verbinden aan SDG 3: Good health and well-being. Daarnaast onderschrijft SPF SDG 13 'klimaatactie', welke is te verbinden aan het gekozen speerpuntthema Klimaat.

Het thema Gezondheid is passend bij beroepsgroep Fysiotherapeuten en het sluit aan bij SDG 3 Gezondheid en Welzijn. SPF draagt met de inzet van verschillende instrumenten bij aan verbetering van gezondheid in de breedste zin van het woord, zoals een gezonde leefstijl en een betaalbare en toegankelijke gezondheidszorg.

4.6.1 Selectie SDG's door vastgoedfondsen

SPF heeft een tweetal SDG's geselecteerd die aansluiten bij de kernpunten van het MVB-beleid (zie bijlage):

- SDG 3: Good health and well-being;
- SDG 13: klimaatactie.

Van de 23 vastgoed fondsen in de portefeuille van SPF, hebben 12 fondsen concrete SDG's geselecteerd. Veel fondsen hebben drie tot vijf SDG's geselecteerd waar hun fondsbeleid op focust. De vier meest geselecteerde SDG's zijn:

- SDG 7: betaalbare en duurzame energie;
- SDG 11: duurzame steden en gemeenschappen;
- SDG 12: verantwoorde consumptie en productie;
- SDG 13: klimaatactie.

SDG's 13 is bij 7 van de 23 fondsen een beleidsthema, slechts één fonds heeft SDG 3 (Good health and well-being;) geselecteerd.

5 Engagement ASR IP

5.1 Engagement

SPF oefent actief invloed uit op het beleggingsbeleid van de onderliggende fondsen in de vastgoedportefeuille. Namens SPF voert ASR IP een actieve dialoog met de managers van de onderliggende fondsen, zowel bij formele fondsvergaderingen als tijdens informele bijeenkomsten. Het engagementbeleid van ASR IP zal in 2023 worden geactualiseerd.

5.1.1 Fondsbijeenkomsten

ASR IP stemt op aandeelhoudersvergaderingen over diverse onderwerpen, waaronder ESG. In 2022 heeft ASR IP namens het pensioenfonds deelgenomen en gestemd op 32 (B)AvA's. Geen enkel recht van SPF om te stemmen is hierbij verloren gegaan. Derhalve een 100% score. Daarnaast heeft ASR IP in 2022 ongeveer 35 investor calls namens SPF bijgewoond. In een aantal gevallen heeft ASR IP namens SPF de samenwerking opgezocht met andere investeerders om de fondsmanager uit te dagen op diverse thema's. Er is tegen gestemd bij een aantal fondsen waarbij de beloning van bestuurders niet marktconform was, helaas heeft dit niet tot resultaat geleid dat deze beloning aangepast is omdat een meerderheid van de aandeelhouders vóór stemde. Bij een aantal fondsen is het jaarlijks of strategisch fondsplan onderdeel van de besluitvorming door de investeerders, het ESG-beleid van de fondsmanager maakt daar onderdeel van uit. ASR IP toetst in dat kader het ESG-beleid van de fondsmanager aan het beleid van SPF en daagt, waar nodig, fondsmanagers uit om (nog) meer duurzame stappen te zetten.

Engagement vindt, zoals hierboven aangegeven, niet alleen plaats via het uitvoeren van stemrechten, maar door een voortdurende dialoog met de fondsmanagers over diverse ESG-onderwerpen zoals voorgenomen wijzigingen van fondsvoorwaarden in relatie tot de belangen van kleinere aandeelhouders, belangen bij herstructurering van fondsen, aankopen of verkopen van vastgoedportefeuilles (zijn deze in het belang van de duurzame strategie van het fonds) e.d.

5.1.2 Huurdersbeleid

Twee keer per jaar, in het eerste en derde kwartaal, toetst ASR IP namens SPF of de huurders van de gebouwen in de vastgoedportefeuille voorkomen op de uitsluitingslijst van SPF. Daarbij wordt berekend welk aandeel deze huurders hebben in de jaarlijkse huurinkomsten van de vastgoedportefeuille.

Op verzoek van SPF heeft ASR IP begin Q1 2023 een inventarisatie gehouden van de door SPF uitgesloten huurders die deel uitmaken van de huurdersbestanden van de vastgoedfondsen in de portefeuille van SPF per 1 januari 2023. Voor SPF zijn in totaal 661 bedrijven (Q3 2022: 389) aan 17 fondsmanagers van vastgoedbeleggingen in de portefeuille van SPF voorgelegd. Alle fondsmanagers hebben op de uitvraag gereageerd.

Op basis van de huurinkomsten is 0,143% (Q3 2022: 0,373%) van het totale huurdersbestand gerelateerd aan de namen die voorkomen op de uitsluitingslijst. Dat het percentage nu lager uitvalt heeft onder andere te maken met wijzigingen in het huurdersbestand van de betreffende beleggingen.

- De exposure van het bedrijf XPO Logistics (Verenigde Staten) is hierin wederom opvallend, maar nu met een gedaalde relatieve exposure van 0,528%% (4,03% in Q3 2022). Dat XPO Logistics op de uitsluitingslijst van SPF staat vermeld is gerelateerd aan UN Global Compact.

- Ten opzichte van Q3 2022 komt in Q1 2023 de huurder Jacobs Engineering Group Inc niet meer voor in de vastgoedportefeuille van SPF, al staat het bedrijf wel op de uitsluitingslijst.
- De bedrijven Brookfield Asset Management Inc, Saudi Basic Industries Corp, Sumitomo Chemical Co., Ltd., CAE Inc., Imperial Brands PLC en Safran Sa zijn nu als huurder genoteerd. Deze bedrijven stonden in Q3 2022 ook op de uitsluitingslijst vermeld.
- De bedrijven United Technologies Corporation en Wells Fargo & Company zijn nieuw genoteerd. Begin Q3 2022 stonden deze bedrijven nog niet op de uitsluitingslijst van SPF.

Dit keer is tevens aan de fondsmanagers gevraagd of zij compliant zijn aan de EU sanctielijsten. Alle managers, behalve Invesco USA, hebben aangegeven compliant te zijn aan deze lijsten. Invesco USA geeft aan dat de EU-sanctielijsten voor hen niet van toepassing zijn; Invesco USA valt niet onder deze regelgeving.

SPF toetst, voordat zij een nieuwe belegging selecteert, de huren van het betreffende fonds aan de uitsluitingslijst. Wanneer 5% of meer van de huurinkomsten gerelateerd is aan bedrijven die op de uitsluitingslijst staan, dan wordt niet geïnvesteerd. Wanneer SPF eenmaal toegetreden is tot een fonds dan kan SPF niet garanderen dat er geen huurovereenkomsten gesloten worden met partijen die op de uitsluitingslijst staan. In dat geval zal SPF wel de fondsmanager engagen en onder de aandacht brengen dat de fondsmanager zaken doet met partijen waarmee SPF in feite geen zaken wil doen.

ASR IP zal de fondsmanagers uitdagen om kritischer te gaan kijken naar hun eigen MVB/uitsluitingenbeleid bij het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten.