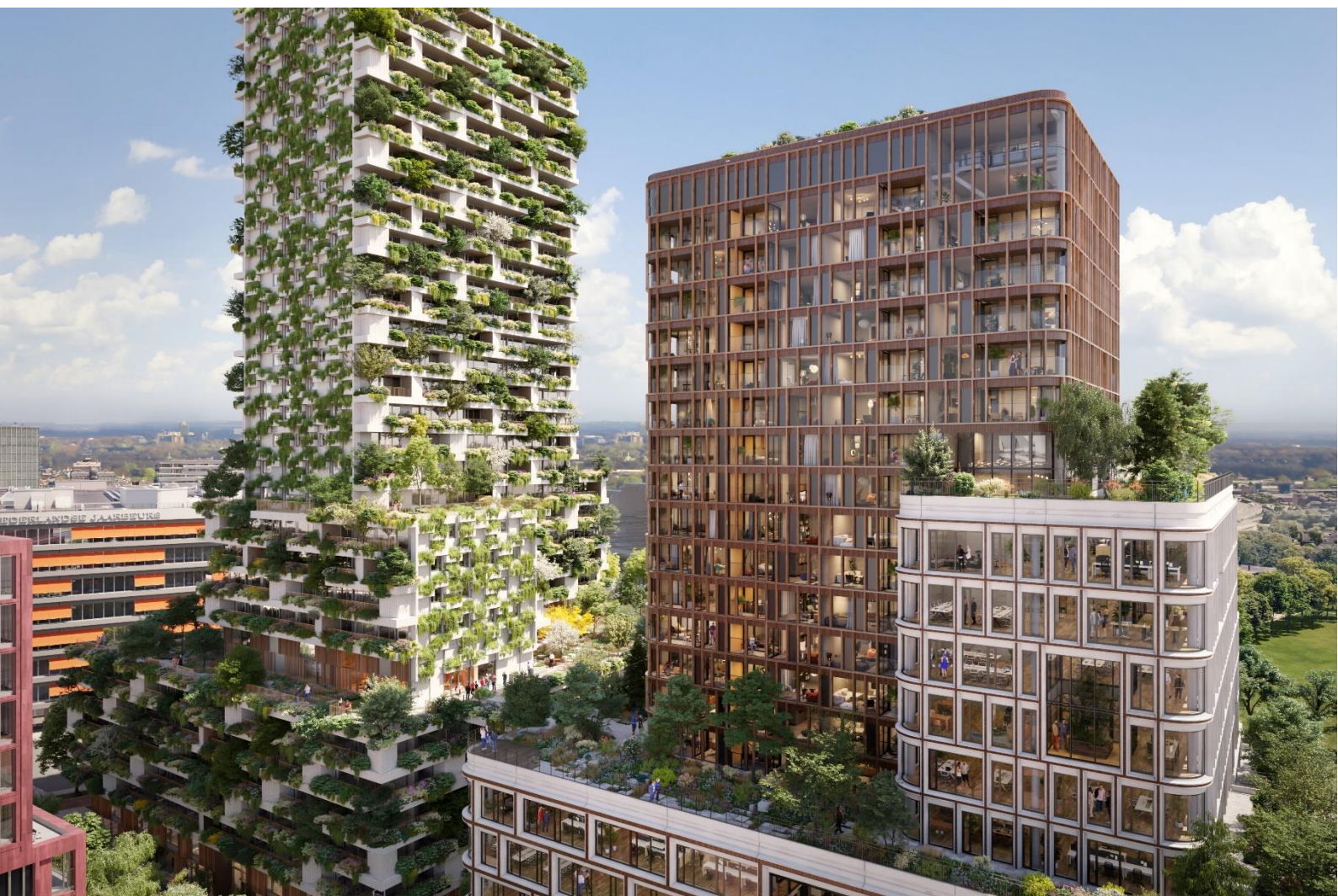




Maatschappelijk Verantwoord Beleggen 2023 Publicatie rapport

Vastgoedportefeuille Stichting Pensioenfonds voor Fysiotherapeuten

Inleiding

Het verantwoord beleggingsbeleid voor de vastgoedportefeuille van SPF valt onder het overkoepelende MVB-beleid van het pensioenfonds. In dit publicatierapport staat in het kort de voortgang van de vastgoedportefeuille qua MVB-beleid op een rijtje.

De gegevens zijn gebaseerd op de strategische doelstellingen voor de vastgoedportefeuille.

Deze zijn onder te verdelen in de volgende drie belangrijke thema's:

1. Aansluiting bij benchmarks, richtlijnen en initiatieven (aansluiting bij GRESB en SFDR)
2. Klimaatmitigatie (het verduurzamen van de vastgoedportefeuille in lijn met het Parijs akkoord)
3. Klimaatadaptatie (het inzichtelijk maken van fysieke klimaatrisico's van de vastgoedportefeuille)

Aan deze drie thema's liggen diverse KPI's ten grondslag die ondersteunend werken aan het tijdig behalen van strategische MVB-doelstellingen voor de vastgoedportefeuille. Door portefeuilleresultaten te vergelijken met targets op KPI-niveau, wordt tevens bepaald in hoeverre ESG-engagement bij vastgoedfondsmanagers nodig is of dat er sprake is van reguliere ESG-monitoring

De belangrijkste conclusie over 2023 is dat de vastgoedportefeuille op alle strategische doelen verbeteringen laat zien ten opzichte van 2022 en daarmee duurzamer is geworden.

Door het in 2023 in kaart brengen van de stand van zaken met betrekking tot de Paris-Proof-doelstelling van het pensioenfonds (CO₂-neutraal in 2050) en het in kaart brengen van de fysieke klimaatrisico's van de vastgoedportefeuille, kan het pensioenfonds in de komende jaren engagement plegen en hier nader beleid op ontwikkelen. Hieronder lichten wij de drie thema's en de belangrijkste resultaten toe.

1. Aansluiting bij benchmarks, richtlijnen en initiatieven

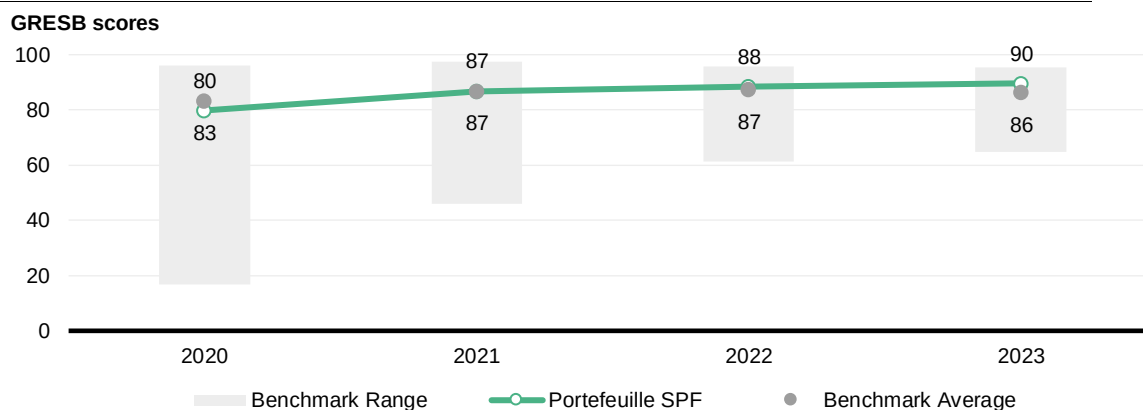
Voor 2023 valt hieronder onder meer deelname aan en performance op basis van de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en het compliant zijn aan de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Dit thema is belangrijk omdat transparantie en samenwerking essentieel zijn om duurzame doelen te bereiken.

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 andere pensioenfondsen en tussen vastgoedfondsen onderling. In 2023¹ heeft de vastgoedportefeuille van SPF een GRESB-score van 90 van in totaal 100 punten weten te behalen ten opzichte van een score van 80 punten van de benchmark, zie Figuur 1.

¹ De resultaten van de GRESB worden jaarlijks gepubliceerd in oktober. Het betreft dan een rapportage over de data/gegevens van het voorgelegen boekjaar.

Figuur 1 Ontwikkeling GRESB-score 2020-2023 SPF ten opzichte van de benchmark



In 2023 heeft 91,2% (2022: 92,7%) van de vastgoedportefeuille van SPF een 4- of 5-sterren GRESB-rating. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling dat minimaal 90% van het belegde vastgoedvermogen een 4- of 5-sterren rating moet hebben. Conform het SDI Asset Owner Platform (SDI AOP) betekent een 4- of 5-sterren GRESB-rating dat de belegging als duurzaam (Sustainable Development Investment; SDI) kan worden aangemerkt.

SFDR

Alle fondsen in de vastgoedportefeuille van SPF die onder de SFDR-regelgeving vallen classificeren als artikel 8 SFDR fondsen. Dit zijn fondsen waarvan de beleggingen zo veel mogelijk positieve ecologische en/of sociale kenmerken promoten en waarbij de fondsen waarin wordt belegd over 'goed bestuur' beschikken.

2. Klimaatmitigatie

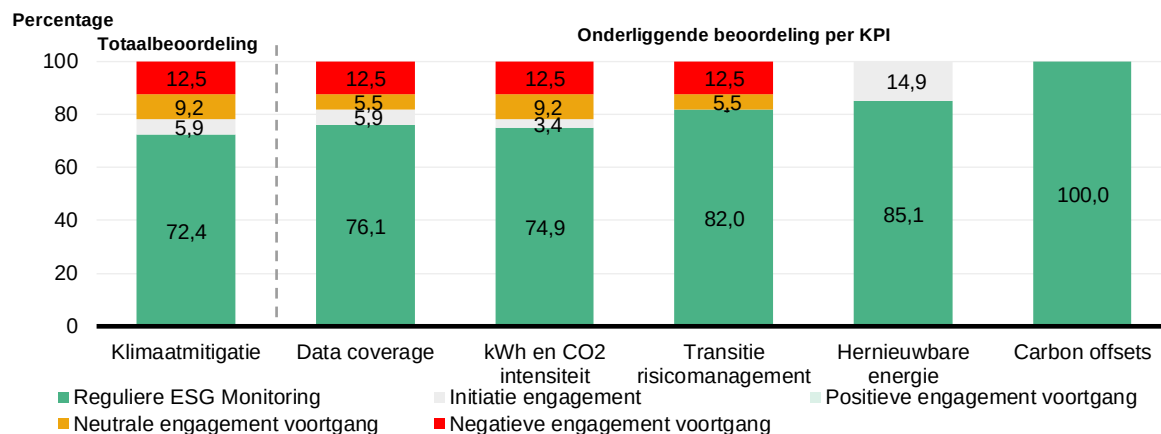
Het thema 'Klimaatmitigatie' ziet toe op het verduurzamen van de vastgoedportefeuille in lijn met het Parijsakkoord om de opwarming van de aarde tegen te gaan en om net zero te zijn in 2050. Er bestaan in de toekomst mogelijke transitierisico's binnen de vastgoedportefeuille van SPF als er geen of onvoldoende verduurzaming plaatsvindt. Transitierisico's zijn risico's die voortvloeien uit de overgang naar een minder vervuilende economie, enerzijds door wetgeving (bijvoorbeeld een minimaal verplicht energielabel) en anderzijds marktwerking (duurzaamheid is steeds belangrijker voor huurders en beleggers).

Deze risico's hebben in de toekomst mogelijk een negatieve financiële invloed op de waarde van het vastgoed. In 2023 en de jaren daarna worden de vastgoedfondsen in de portefeuille van het pensioenfonds aan de hand van de volgende criteria beoordeeld of en in hoeverre er extra engagement wordt opgestart:

- Data coverage
- CO₂- en energie-intensiteit ten opzichte van de reductiepaden van de CRREM
- Transitierisicomanagement van de vastgoedfondsen (incl. embodied carbon)
- Duurzame energie
- CO₂-offsets.

Dit laat het volgende beeld zien per ultimo 2023 (cijfers over 2022 zijn niet beschikbaar omdat dit het eerste jaar van rapportage op deze wijze is).

Figuur 2 Engagement-statusoverzicht fondsmanagers op het thema 'Klimaatmitigatie' ultimo 2023



Om de verduurzaming van de vastgoedportefeuille te bevorderen bestaat er voor een gedeelte van de portefeuille een engagementtraject of wordt een engagementtraject geïnitieerd. Via deze engagementtrajecten worden fondsmanagers uitgedaagd om meer duurzame stappen te zetten naar een Paris-Proof-portefeuille.

Engagement geschiedt op verschillende manieren waaronder via één-op-één dialogen met fondsmanagers, alignment met andere aandeelhouders en stemmen tijdens fondsvergaderingen. Bij reguliere monitoring houdt a.s.r. ip de prestaties van het vastgoedfonds goed in de gaten en wordt bij verslechtering alsnog engagement geïnitieerd. Op deze wijze worden ESG-engagementactiviteiten gericht ingezet op ESG-onderwerpen bij managers, waarbij dit essentieel is, om daarmee vooruitgang te realiseren.

Deze engagementtrajecten hebben in 2023 tot het volgende geleid:

- Twee Nederlandse woningfondsen hebben hun energie-intensiteit verlaagd tot onder het CRREM-reductiepad².
- Bij de twee Amerikaanse vastgoedfondsen, die een negatieve voortgang kennen, ziet a.s.r. real asset investment partners (a.s.r. ip) verbetering in de bereidwilligheid van de manager om stappen vooruit te zetten.
- Het grootste gedeelte van de fondsen binnen de vastgoedportefeuille laat een stijging van de data coverage zien. Bij de fondsen waar data coverage een aandachtspunt is (<80%) lopen er eveneens engagementtrajecten.

3. Energie- en CO₂-intensiteit

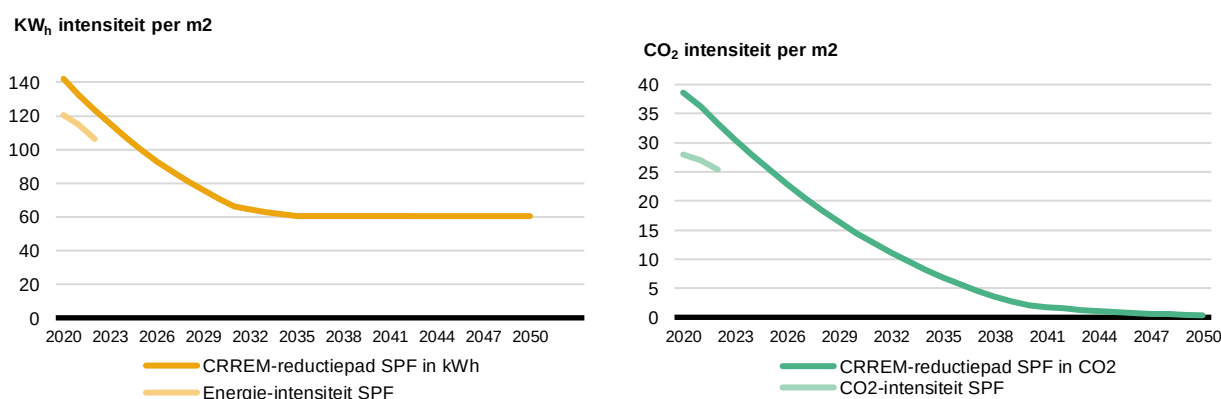
De ontwikkeling van de vastgoedportefeuille ten opzichte van het 1,5-graden-Celsiuspad (Parijsakkoord) kan op portefeuille-, fonds- en objectniveau in kaart worden gebracht door de energie- en CO₂-intensiteit te vergelijken met de reductiepaden van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). De CRREM geeft per vastgoed-objecttype richtlijnen voor verduurzaming in lijn met het 1,5-graden-Celsiuspad.

² CRREM staat voor Carbon Risk Real Estate Monitor.

Deze kan door vastgoedfondsen en beleggers worden gebruikt om de voortgang van CO₂-reductie en vermindering van energieverbruik op objectniveau te vergelijken met de CRREM-reductiepaden ('pathways'). De reductiepaden zijn opgesteld om binnen het CO₂-budget van 1,5 tot 2 graden te blijven. CRREM biedt daarmee een handvat om de verduurzaming van vastgoedobjecten in lijn met het Parijsakkoord te beoordelen. Indien dit niet het geval is, bestaat er een groter risico op 'stranded assets'.

Op dit moment kan voorzichtig worden gesteld dat het pensioenfonds op schema ligt met de doelstellingen van het Parijsakkoord. Zowel de energie- als CO₂-intensiteit liggen onder het niveau van de CRREM-reductiepaden. Hierin wordt een correctie gemaakt voor data coverage die niet altijd 100% is. Hierbij wordt verondersteld dat het gedeelte van de vastgoedportefeuille, waarvoor geen data beschikbaar is, een soortgelijk energieverbruik en CO₂-uitstoot heeft als het gedeelte waar wel data voor beschikbaar is.

Figuur 3 Energie- en CO₂-intensiteit t.o.v. CRREM-reductiepaden (1,5 graden Celsius)



De vastgoedfondsen waarin het pensioenfonds belegt, houden allen rekening met het verduurzamen van de vastgoedportefeuille in lijn met het Parijsakkoord. De exacte invulling en de voortgang van de verduurzaming wordt aan de hand van de volgende aspecten beoordeeld:

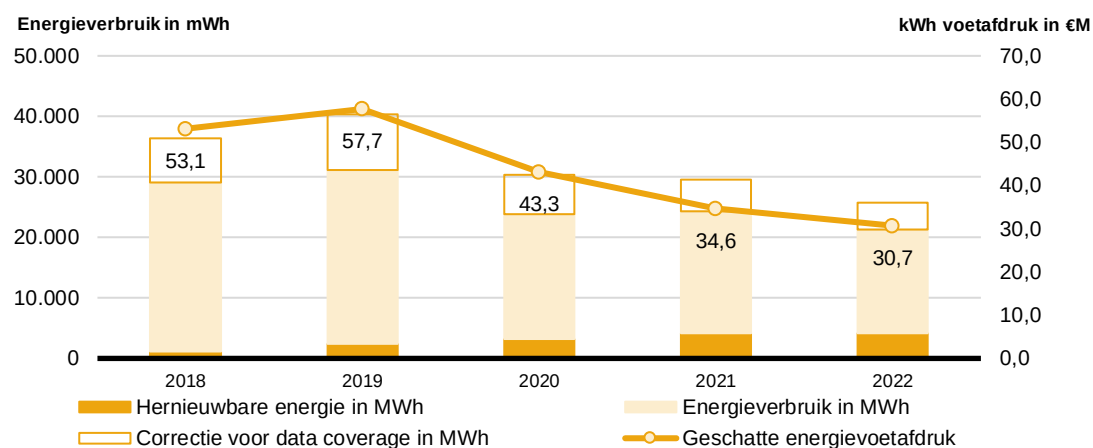
- De fondsmanager heeft een langetermijn-reductiedoelstelling opgenomen voor energieverbruik en CO₂-uitstoot, inclusief scope III operationele emissies en 'embodied carbon'.
- De fondsmanager heeft zijn doelstelling aangesloten bij een 'net zero target' raamwerk op basis van het 1,5-graden-Celsius-pad. Dit raamwerk is bij voorkeur de CRREM en/of het Science based target initiative (SBTi)³.
- De fondsmanager heeft (via IT-tooling) een gedetailleerde Paris Proof Roadmap geïmplementeerd en heeft met Net Zero Audits vastgesteld welke objecten het grootste 'stranding risk' hebben.
- De fondsmanager heeft concrete asset level plannen geformuleerd (inclusief 'deep retrofits' en voorspelde CAPEX ten behoeve van duurzaamheid) en weet voorbeelden, inclusief de beoogde energie-intensiteit, te tonen.

Ontwikkeling energieverbruik en hernieuwbare energie

Figuur 4 toont het overzicht van het absolute en geschatte energieverbruik in mWh van de vastgoedportefeuille van SPF. In 2022 (rapportagejaar 2023) daalde het energieverbruik van de vastgoedportefeuille met 13,1% naar 25.687 mWh (2021: 29.550 mWh). Dit komt enerzijds door de groei van het vastgoedvermogen in dit jaar, anderzijds ook door een daadwerkelijke besparing aan energie. Een positief aspect is de stijging van het aandeel hernieuwbare energie binnen het totale energieverbruik van circa 14% naar 16%. Dit komt doordat vastgoedfondsen meer energie duurzaam inkopen en/of zelf duurzame stroom opwekken.

³ Het SBTi valideert CO₂-reductiedoelstellingen op een 'science-based' wijze. Dat betekent dat wanneer de reductiedoelstelling in lijn is met de SBTi, deze overeenkomt met de laatste klimaatinzichten die relevant worden geacht om het Parijsakkoord te behalen.

Figuur 4 Overzicht energieverbruik en energievoetafdruk



Groene energielabels voor woningen

SPF belegt ultimo 2022 in vijf Nederlandse woningfondsen en belegt een aanzienlijk aandeel van haar vastgoedportefeuille in deze sector. Het pensioenfonds heeft inzicht in de energielabels van alle Nederlandse woningen van de woningfondsen, bestaande uit ééngezins- (grondgebonden woningen) en meergezinswoningen (appartementen). Gewogen naar de Net Asset Value (NAV) per ultimo Q4 2022 bestaat de portefeuille van Nederlandse woningen van SPF voor 95,2% uit groene labels (C-label of beter) en 83,0% uit B-labels en hoger. 60% van de woningen heeft een A-label of hoger. We zien een toename van A+ woningen in de portefeuille ten opzichte van vorig jaar (22% ten voordele van 6%). Dit kan/zal gedeeltelijk het gevolg zijn van gewijzigde labels naar aanleiding van de BENG-eisen⁴. Het hebben van groene energielabels is positief ten aanzien van de mogelijke waardeontwikkelingen van deze woningen in relatie tot woningen met een slechter energielabel. Dit wordt des te relevanter bij stijgende of hoger blijvende energieprijzen.

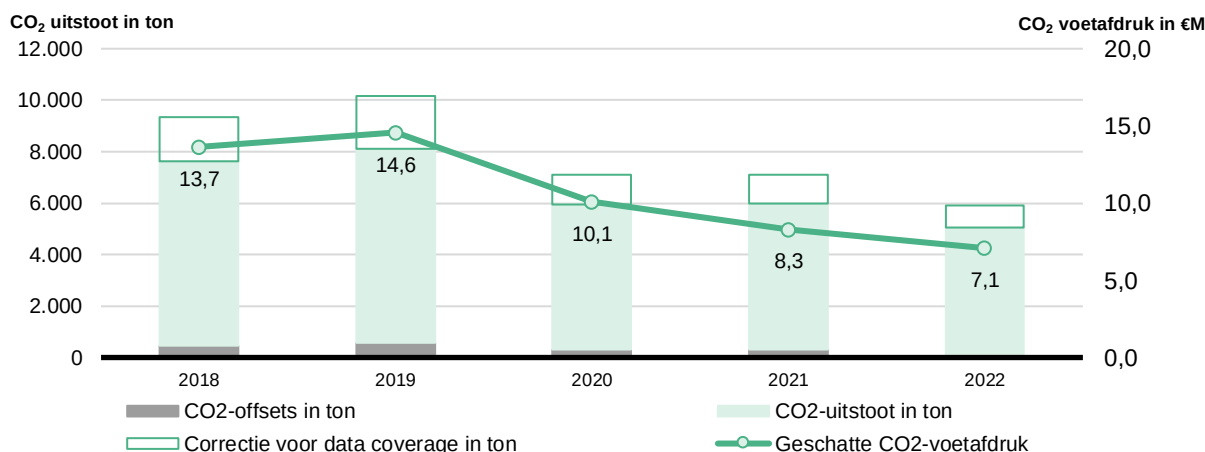
Ontwikkeling CO₂-uitstoot en gebruik van carbon offsets

Figuur 5 toont het overzicht van de absolute en geschatte CO₂-uitstoot (in m³ ton) van de vastgoedportefeuille van het pensioenfonds. In 2022 daalde de CO₂-uitstoot met 16,5% naar 5.923 m³ ton (2021: 7.095 m³ ton). Dit komt neer op de uitstoot van 48,4 miljoen gereden kilometers door een gemiddelde Nederlandse auto (bron: Europees Parlement). De ontwikkeling van CO₂-uitstoot ligt daarmee in het verlengde van het dalende energieverbruik.

⁴ BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen.

Vanaf 1 januari 2021 moeten de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen en is een middel dat ingezet wordt om nieuwe gebouwen energiezuiniger te maken.

Figuur 5 Overzicht CO₂-uitstoot en CO₂-voetafdruk



Klimaatadaptatie

Het thema 'Klimaatadaptatie' ziet toe op het inzichtelijk maken van fysieke klimaatrisico's als gevolg van klimaatverandering en heeft als doel de vastgoedportefeuille op de lange termijn klimaatbestendig te maken. SPF ziet klimaatadaptatie als een belangrijk risico doordat de schade als gevolg van klimaatgerelateerde gebeurtenissen aanzienlijk kan zijn.

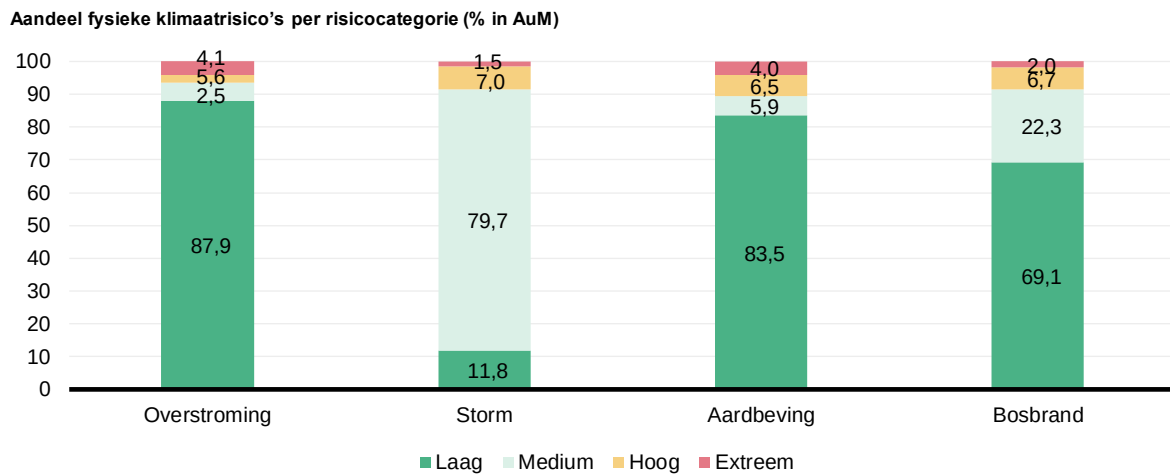
In 2023 zijn voor het eerst door a.s.r. ip - met behulp van data van Munich RE - de fysieke klimaatrisico's van de gehele vastgoedportefeuille in kaart gebracht (zie Figuur 6).

Over het algemeen is er een lage of medium exposure naar klimaatrisico's binnen de portefeuille van SPF. Het risico op de categorie 'overstroming' is in de portefeuille van SPF relatief het grootst met een aandeel hoog en extreem van >10%. Daarnaast is er een kleinere exposure naar extreme risico's in de andere drie categorieën.

De voornaamste risico's zijn er in de Europese (met uitzondering van Nederland) en Amerikaanse vastgoedfondsen, waarop a.s.r. ip engagementtrajecten met de betreffende fondsmanagers in H1 2024 gaat initiëren. Zo kunnen Europese fondsen een verhoogd risico hebben naar rivieroverstromingen, doordat het vastgoed dat zij bezitten nabij een rivieroever ligt. Een ander voorbeeld doet zich voor bij fondsen met exposure naar Californië of Florida en landen in Azië-Pacific. Deze staten/landen hebben een verhoogde risicoblootstelling naar aardbevingen, overstromingen, bosbranden en stormen.

Het risico in Nederland is relatief laag doordat in de modellering van Munich RE gebruik wordt gemaakt van mitigerende maatregelen op gebiedsniveau (bijvoorbeeld dijken en deltawerken). Nederlands vastgoed kent daardoor een zeer beperkt aandeel naar extreme risico's.

Figuur 6 Munich RE Climate Risk Score overzicht per ultimo 2023



Met de inzichten van Munich RE gaat a.s.r. ip in 2024 het gesprek aan met de fondsmanagers om te beoordelen in hoeverre de portefeuille klimaatbestendig is. Gebouwspecifieke maatregelen worden namelijk niet meegenomen in de risico-inschatting van Munich RE en dienen door fondsmanagers te worden geïmplementeerd, al dan niet na engagement door a.s.r. ip.

Om dit te beoordelen maakt a.s.r. ip onder meer gebruik van het [Framework climate adaptive buildings](#) van de Dutch Green Building Council.