

Vastgoed

SPF belegt in indirect niet-beursgenoteerd vastgoed via a.s.r. real assets investment partners en integreert zowel bij de beleidsbepaling (strategische plannen en jaarplannen), als bij de uitvoering (investerings- en desinvesteringsbeslissingen en monitoring) duurzaamheidscriteria die passen binnen het integrale MVB-beleid van SPF, maar die ook specifiek van toepassing zijn voor vastgoedbeleggingen.

Strategische doelstellingen

SPF heeft concrete strategische doelstellingen geformuleerd ten aanzien van toekomstbestendig beleggen in vastgoed.

Deze doelstellingen zijn gebaseerd op drie thema's die een materiële impact kunnen hebben op de vastgoedbeleggingen van SPF. Daarom is het relevant de ontwikkelingen van de vastgoedportefeuille langs deze drie thema's te monitoren en hiermee rekening te houden bij de selectie van nieuwe vastgoedfondsen of bij het uittreden uit huidige vastgoedfondsen.

De drie thema's voor vastgoed zijn:

1. aansluiting bij benchmarks, richtlijnen en initiatieven;
2. klimaatmitigatie;
3. klimaatadaptatie.

Deze drie thema's en de daarbij behorende Key Performance Indicators (KPI's) worden hieronder toegelicht. Per gestelde KPI wordt op continu basis op vastgoedportefeuilleniveau inzichtelijk gemaakt in hoeverre hieraan door SPF wordt voldaan. Bij onvoldoende voortgang op een KPI wordt een engagementtraject gestart met het betreffende vastgoedfonds.

1. Aansluiting bij benchmarks, richtlijnen en initiatieven

Om invulling te geven aan maatschappelijk verantwoord beleggen maakt SPF gebruik van internationale en breed geaccepteerde normenkaders. In het kader van het MVB-beleid voor de vastgoedbeleggingen zijn de volgende benchmarks, richtlijnen en initiatieven geselecteerd als de meest van toepassing zijnde met daarbij de te realiseren KPI's:

GRESB:

- Alle vastgoedfondsen nemen deel aan de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).
- Meer dan 80% (gemeten in volume) van de portefeuille heeft 4- of 5-sterren conform GRESB (huidig).
- Nieuw geselecteerde vastgoedfondsen 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.

SFDR:

- Alle vastgoedfondsen die hiertoe verplicht zijn, rapporteren conform Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). SPF wil dat ook fondsmanagers, die buiten de EU vallen en niet onder de SFDR vallen, zoveel mogelijk worden uitgedaagd om in de komende drie jaar toch een SFDR-rapportage gaan opleveren, zodat op portefeuilleniveau vergelijkingen kunnen worden gemaakt.
- Omdat de pensioenregeling van SPF zich classificeert als een 'artikel 8 SFDR'-pensioenproduct, dienen alle vastgoedfondsen die onder de SFDR-richtlijn vallen zich te classificeren als een zogenaamd 'artikel 8 fonds'.

UN PRI:

- Alle vastgoedfondsen hebben de principes van de UN PRI ondertekend en/of acteren conform deze regels.

INREV:

- SPF streeft ernaar dat alle fondsmanagers de INREV ESG SDDS en Climate Appendix delen, als onderdeel van de bredere aansluiting bij de INREV-richtlijnen.

PCAF:

- SPF streeft ernaar dat alle fondsmanagers hun CO₂-uitstoot rapporteren conform de PCAF-standaarden.

Bovenstaande KPI's zien toe op het alignement met de industrie-standaarden. Deze hebben als doel te komen tot een transparante en vergelijkbare beoordeling van de duurzaamheidsprestaties en de duurzaamheidsprestaties van de vastgoedfondsen te verbeteren.

2. Klimaatmitigatie

Klimaatmitigatie is het voorkomen van verdere klimaatverandering door de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Eén van de belangrijkste sturingselementen hierbij is de verlaging van de CO₂-uitstoot. SPF wil een bijdrage leveren aan het Klimaatakkoord van Parijs om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 1,5 graden Celsius. Uiterlijk in 2050 wil SPF dat hun beleggingsportefeuille klimaatneutraal is. Deze doelstelling is tevens van toepassing op de vastgoedportefeuille. Een belangrijke tool hierbij is de zogenaamde Carbon Risk real Estate Monitor (CRREM). Deze tool geeft inzicht welke vastgoedobjecten op termijn zogenaamde "stranded assets" zijn. Dat zijn vastgoedobjecten die op de langere termijn niet aan de energie/CO₂-normen van het Klimaatakkoord van Parijs kunnen voldoen.

Per gestelde KPI wordt op continue basis op portefeuilleniveau inzichtelijk gemaakt in hoeverre hieraan wordt voldaan. Binnen het thema klimaatmitigatie zien de volgende KPI's toe op de voortgang in het verminderen van CO₂-uitstoot om opwarming van de aarde tegen te gaan:

- SPF streeft naar het verduurzamen van de vastgoedportefeuille conform de 1,5 graden Celsius-doelstelling in 2050, gemeten aan de hand van het CRREM-reductiepad per vastgoedfonds. Hierbij is het wenselijk dat de CO₂- en energie-intensiteit van het fonds lager zijn dan het reductiepad van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM);
- Door een goede data coverage zijn de fondsen onderling beter met elkaar te vergelijken ten aanzien van hun duurzaamheidsscores. SPF streeft daarom naar het behalen van een zo hoog mogelijke data coverage, waarbij tenminste 80% data coverage het uitgangspunt is.
- Alle vastgoedfondsen in portefeuille hebben in hun bedrijfsprocessen een gedegen klimaatrisicomanagement georganiseerd. Niet alleen om te verduurzamen conform het 1,5 graden Celsius-reductiepad, maar ook om op deze wijze blootstelling aan transitierisico's op termijn te mitigeren. Zowel operationele CO₂-uitstoot als CO₂-uitstoot bij (ver)bouw (embodied carbon) zijn hierbij in scope.
- Alle vastgoedfondsen in portefeuille hebben een doelstelling opgenomen voor het opwekken en inkopen van duurzame energie. Hierbij is het voorlopige streven dat de CO₂-offset niet hoger is dan 10% (conform het Science Based Targets initiative (SBTi)). Hierdoor wordt bewerkstelligd dat

het verduurzamen van vastgoed in feite niet plaatsvindt doordat veel duurzame energie wordt ingekocht (de zogenaamde “offset”).

- Omdat de vastgoedportefeuille een hoog aandeel Nederlandse woningen bevat, monitort SPF jaarlijks de ontwikkeling van de energielabels van de Nederlandse woningen. SPF daagt de fondsen waar nodig uit tot verdere stappen om te verduurzamen met als doel om zoveel mogelijk woningen met een energielabel C of hoger in bezit te hebben (de zogenaamde groene labels).

3. Klimaatadaptatie

Aanpassen aan klimaatverandering heet klimaatadaptatie. Ten gevolge van klimaatverandering worden vastgoedobjecten steeds meer blootgesteld aan fysieke risico's ten gevolge van klimaatverandering, zoals overstromingen, droogte, bosbranden e.d.

Voor vastgoed is het daarom belangrijk te beoordelen of en in hoeverre de vastgoedportefeuille bestand is tegen diverse fysieke klimaatrisico's en welke maatregelen eventueel genomen kunnen worden. Bij dit thema zijn de volgende KPI's van toepassing:

- Alle vastgoedfondsen in de portefeuille van SPF hebben een gedegen klimaatrisicomanagement in hun bedrijfsprocessen geïntegreerd om blootstelling naar fysieke klimaatrisico's (financieel) te mitigeren. Onderdelen hiervan zijn onder andere het hebben van een regulier beoordelingsproces van klimaatrisico's bij acquisities, disposities en beheer van objecten, het opstellen van een adaptatiestrategie en het geven van uitvoering hieraan.
- SPF streeft naar een verlaging van blootstelling naar fysieke klimaatrisico's binnen de portefeuille, met inachtneming van de bestaande vastgoedbeleggingsrichtlijnen en regiovoorkeuren. Inzicht in fysieke klimaatrisico's op zowel omgevings- als objectniveau door de fondsmanager is hiervoor noodzakelijk.

Per gestelde KPI wordt op continu basis op portefeuilleniveau inzichtelijk gemaakt in hoeverre hieraan wordt voldaan. Binnen het thema klimaatadaptatie ziet dit toe op de aanpassing van objecten of de portefeuille naar het veranderende klimaat. Dit om de fysieke risico's te beperken.

Impactbeleggingen

SPF heeft nog geen specifiek impact beleid voor wat betreft het investeren in impactfondsen. Mocht bij een selectie van een nieuw vastgoedfonds een fonds beschikbaar zijn dat zich kwalificeert als een impactfonds op basis van het door de vastgoedvermogensbeheerder gehanteerde impact investing framework en dat fonds heeft dezelfde financiële parameters als een 'artikel 8 SFDR'-vastgoedfonds dan heeft het investeren in een impactfonds dat aan dit framework voldoet de voorkeur.