



ESG Jaarverslag 2024

creating a lasting difference



Inleiding

Doelstellingen omzetten in concrete acties

Met trots presenteren wij het ESG Jaarverslag over het jaar 2024, een mijlpaal in onze reis naar duurzaamheid en verantwoord ondernemen. Dit jaar markeerde niet alleen het eerste rapportage jaar sinds de vaststelling van ons Environmental, Social, and Governance (ESG)-beleid in 2023, maar ook de realisatie van concrete doelstellingen die helpen onze impact op onze omgeving zichtbaar te maken.

In 2024 hebben we aanzienlijke vooruitgang geboekt op het gebied van ESG. In dit rapport leest u onder andere hoe we een jaarlijkse substantiële CO₂-besparing hebben gerealiseerd binnen onze portefeuille. Daarnaast geeft het een overzicht van de stappen die we hebben gezet per doelstelling en de resultaten die we hebben behaald in 2024.





“PingProperties kijkt anders naar vastgoedontwikkelingen – en ziet echt de kansen waar anderen dat niet zien.”

Inleiding

Drie pijlers vormen de basis van onze ESG-strategie 2024-2026 met de volgende KPI's:

1. Bestaande bouw verduurzamen

- KPI 1** 100% energielabel A+ voor kantoren binnen 2 jaar na aankoop
- KPI 2** CO₂-uitstoot portefeuille inzichtelijk maken
- KPI 3** 100% BREEAM-in-Use certificaten voor assets bij verkoop
- KPI 4** Gebouwpaspoort voor nieuwe transformaties

2. Duurzame waardecreatie voor stakeholders

- KPI 1** 100% greenlease huurcontracten
- KPI 2** 100% groene financieringen

3. Impactvolle werkomgeving voor vastgoed talent

- KPI** Bevlogenheid en trots monitoren

We zijn trots op wat we tot nu toe hebben bereikt, maar we erkennen ook dat er nog veel werk te doen is. Met vertrouwen en toewijding zetten we samen de vervolgstappen richting een duurzame toekomst.

Pijler 1 **Bestaande bouw verduurzamen**

KPI 1

100% energielabel A+ voor kantoren binnen 2 jaar na aankoop.

Resultaten PingProperties kantorenportefeuille 2024

We hebben in kaart gebracht welke van onze kantoorpanden voldoen aan de energielabel A+ doelstelling. Wij kopen stranded en revisie assets, waardoor een gebouw bij aankoop een minder energielabel kan hebben, maar die we dan binnen 2 jaar naar energielabel A+ verduurzamen.

- 56% van het huidige totale verhuurbare kantoorvloeroppervlak (v.v.o.) voldoet aan de doelstelling van een energielabel A+.

Daarmee voldoet 44% van de totale vloeroppervlakte van onze kantorenportefeuille nog niet aan deze doelstelling:

- Voor 2025 staan assets in de planning om te verduurzamen die 25% van het totale vloeroppervlakte van onze kantorenportefeuille bedragen. Dit zal substantieel bijdragen aan onze doelstelling om binnen 2 jaar na aankoop A+ te zijn.
- Voor het restant van de gebouwen wordt in 2025 inzichtelijk gemaakt hoe we deze op korte termijn naar Label A+ krijgen.

Rekenmethodiek

Het is van belang te onderkennen dat energielabels met een verloopdatum van vóór 1 januari 2031 zijn vastgesteld op basis van de oude rekenmethodiek. Labels die na deze datum verlopen, zijn berekend volgens de actuele methodiek, die sinds 2021 van kracht is.

Bij het aanvragen van een nieuw energielabel wordt altijd de nieuwste methodiek toegepast. Deze stelt strengere eisen aan de energieprestatie van gebouwen in vergelijking met de oude rekenmethodiek. Alle gebouwen die momenteel energielabel A+ of beter hebben, zijn al opgesteld volgens de nieuwste rekenmethodiek.

Pijler 1 Bestaande bouw verduurzamen

KPI 2

CO₂-uitstoot portefeuille inzichtelijk maken.

Energieprestatie gebouw t.o.v. energielabel

We hebben zowel de energielabels als de daadwerkelijke energieprestaties van de gebouwen in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat onze gebouwen vaak minder presteren dan het theoretisch-verbruik uit het energielabel.

- In 2024 presteerde 42% van onze kantorenportefeuille op het theoretische niveau van energielabel D of slechter, 19% als energielabel A, B of C, en presteerde 39% als energielabel A+ of beter.
- In april 2024 zijn we daarom gestart met een pilot om het energieverbruik te optimaliseren, en daarmee de brug tussen het theoretisch verbruik en werkelijk verbruik te verkleinen. Met behulp van geavanceerde AI en machine learning-technologie worden de instellingen van de installaties geoptimaliseerd. Dit stelt ons in staat om zoveel mogelijk energie te besparen, terwijl het comfortniveau behouden blijft. Met deze pilot is een forse gemiddelde besparing gerealiseerd van 40% op gasverbruik. Hiermee willen we deze AI-optimalisatie verder gaan implementeren voor de andere gebouwen binnen onze portefeuille.

- We hebben voor deze energieoptimalisatie-service een garantie op de energiebesparing kunnen afspreken. Dit betekent dat de totale kosten van deze service nooit hoger zijn dan de behaalde energiebesparingen. Hierdoor lopen onze huurders geen financieel risico en kunnen wij de dienstverlening eenvoudig in de servicekosten implementeren. Deze methode van verrekening via servicekosten kunnen we alleen toepassen op de panden waar wij namens huurders de energie inkopen. Voor de andere panden zullen we per huurder hierover afspraken moeten maken, voor zover dat contractueel nog niet is afgesproken in de betreffende huurovereenkomst.



In 2024 hebben we met onze gehele portefeuille maar liefst 21,5% minder CO₂ uitgestoten dan in 2023. Like-for-like 1.085 ton minder CO₂-uitstoot.

Jaar	2023	2024
Ton CO ₂ -uitstoot	5.009	3.925
Ton CO ₂ verschil t.o.v. vorig jaar	-	-1.085
Gemiddelde kWh/m ²	145,5	139
kWh/m ² verschil t.o.v. vorig jaar	-	-6,5

De CO₂-uitstoot van onze hele portefeuille (kantoren, retail, bedrijfsruimte, hotel etc.) komt in 2024 neer op 3.925 ton CO₂. Dit is 21,5% minder dan onze uitstoot in 2023 en 1.085 ton CO₂ in absolute getallen.

De omvang van de portefeuille was in 2024 gestegen in verhouding tot 2023 door de aankoop van 4 gebouwen*. Hiermee is het totaal verhuurbare vloeroppervlakte met 12% toegenomen. De leegstand in 2024 was minder dan in 2023. Voor de assets waarin geen verbouwing plaatsvond cq beoogd was en/of langer dan een jaar in ons bezit waren, nam het leegstandspercentage af van 8,1% naar 3,0%. Voor de overige assets nam het leegstandspercentage af met 4,2%. Voor twee assets zijn de stroomcontracten omgezet van grijs naar groen.

De verbetering in de CO₂-uitstoot is derhalve grotendeels te wijden aan fysieke verduurzamingen. De fysieke verduurzamingen zijn grotendeels te herleiden tot twee assets waarin enerzijds grotere renovaties hebben plaatsgevonden en anderzijds een energieoptimalisatietraject is geweest.

Voor de winkelcentra is voor de uitstoot- en verbruiksgegevens gebruik gemaakt van SJV data, voor zowel groot- als kleinverbruik. SJV data is op basis van een (gewogen) 3-jaars gemiddelde. De kans is aanwezig dat de daadwerkelijke uitstoot en het daadwerkelijk verbruik in de praktijk lager ligt dan de SJV data toont, omdat wij van jaar tot jaar proberen te verbeteren, en dit in een 3 jaars gemiddelde dus slechts gedempt zichtbaar wordt. Aangezien SJV data geen uitspraak doet over of stroom groen of grijs is ingekocht, hanteren wij voor alle winkelcentrum grijze stroom als uitgangspunt. In de praktijk zou de CO₂-uitstoot dus lager kunnen liggen als retailers groene stroom hebben ingekocht ipv grijs.

*Voor deze panden hebben we het verbruik van 2023 van de vorige eigenaar als uitgangspunt genomen.

50% minder CO₂-uitstoot kantoren in 2024

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ton CO ₂ -uitstoot	1.839	1.895	1.973	1.386	1.138	923
Ton CO ₂ verschil t.o.v. 2019	-	56	134	-453	-701	-916
Ton CO ₂ verschil t.o.v. vorig jaar	-	56	78	-587	-248	-214

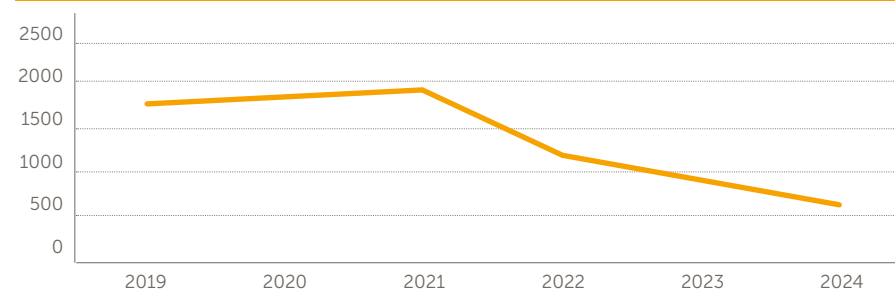
Om over een langere periode iets te kunnen zeggen over onze CO₂-prestaties hebben wij de CO₂-uitstoot van onze kantoorpanden in kaart gebracht voor de periode van 2019 tot en met 2024. Hierbij zijn uitsluitend de objecten meegenomen die gedurende deze jaren onderdeel waren van onze portefeuille; tussentijds verkochte panden zijn buiten beschouwing gelaten, aangezien het energieverbruik van deze assets voor ons niet langer beschikbaar is.

Hoewel PingProperties ook bij verkochte assets verduurzamingsmaatregelen heeft doorgevoerd, overstijgt de feitelijke CO₂-besparing de resultaten zoals vermeld in dit rapport. Vanaf komend jaar worden ook aan- en verkopen meegenomen in de rapportage.

In de periode 2019-2024 is met verduurzamingsmaatregelen binnen de kantorenportefeuille in totaal 1.880 ton CO₂ bespaard. Deze besparing is berekend ten opzichte van een scenario waarbij het verbruik van 2019 zou zijn voortgezet in de daaropvolgende jaren.

De CO₂-uitstoot voor deze kantoren in 2024 bedraagt 923 ton. Dit betekent dat de jaarlijkse like-for-like CO₂-uitstoot in zes jaar tijd met 916 ton is gereduceerd, een afname van 50%. Hiermee kunnen we voorzichtig stellen dat we het reductiedoel van de EU en Nederland van 55% in 2030 ten opzichte van 1990 bijna gehaald hebben.

Kantoorverbruik ton CO₂-uitstoot 2019 - 2024



Ten opzichte van 2023 is de jaarlijkse like-for-like CO₂-uitstoot met 214 ton (19%) afgenomen. Dit vormt een significante prestatie.

kWh/m² verbruik portefeuille

Naast de CO₂-uitstoot hebben we ook het gemiddelde kWh/m²/jr verbruik van onze portefeuille in kaart gebracht.

In 2024 is het gemiddelde verbruik van onze portefeuille 139 kWh/m²/jr. Dit is een verbetering van 9 kWh/m²/jr met het voorgaande jaar, en daarmee een reductie in jaarlijks verbruik van 6,5%.

Roadmaps to Paris Proof

We bevinden ons momenteel in de beginfase van het ontwikkelen van specifieke roadmaps naar Paris Proof per asset. In 2024 zijn er verkennende gesprekken gevoerd met verschillende partijen. In 2025 zetten we deze koers voort, waarbij de focus ligt op de mate van detaillering van de roadmaps richting Paris Proof.

Automatisering

Voor het ophalen van de energieverbruiksgegevens van onze assets hebben we ook gewerkt aan de implementatie van een geautomatiseerd systeem, waardoor het ophalen van verbruiksgegevens veel minder arbeidsintensief is geworden.

Eind december 2024 was de helft van de aansluitingen gekoppeld en zichtbaar in het dashboard. De verwachting is dat tegen het einde van het eerste kwartaal van 2025 alle aansluitingen operationeel zijn. We zullen niet van alle aansluitingen de data live ontvangen. Dit komt doordat niet elke huurder toestemming hieraan geeft om die data uit te lezen. Voor deze aansluitingen werken we daarom met SJV data. Bij SJV data wordt er gekeken naar het gemiddelde verbruik van diverse aansluitingen binnen een complex over een termijn van 3 jaar.



Pijler 1 **Bestaande bouw verduurzamen**

KPI 3

100% BREEAM-in-Use certificaten voor assets bij verkoop

Dit jaar hebben we een roadshow georganiseerd langs pensioenfondsen, verzekeraars en eindbeleggers om te onderzoeken welke duurzaamheidsdoelen zij gemiddeld genomen gebruiken. Daarnaast hebben we voor BREEAM offertes opgevraagd bij verschillende partijen.

Welke certificering?

- Wat daar duidelijk uit naar voren kwam, is dat door de recente introductie van de EUTaxonomy en daarmee gerelateerde SFDR en CSRD de markt op zoek is naar het nieuwe 'ESG'-normaal. Veel van de partijen gaven ook aan dat hun ESG-doelen de afgelopen jaren zijn veranderd en waarschijnlijk blijven verschuiven omdat de inzichten en regelgeving veelvuldig wijzigen.
- Uit de roadshow bleek dus ook dat de toepassing van BREEAM varieert: sommige partijen integreren het standaard in hun beleid, terwijl anderen dat niet doen. Daarnaast bleek dat veel van onze potentiële kopers streven naar EU Taxonomy-compliance. Zij zijn SFDR-plichtig, wat inhoudt dat zij verplicht zijn om transparant te communiceren over de duurzaamheid van hun producten. De EU taxonomy fungeert hierbij als het handboek voor wat als groene investering wordt beschouwd. Pensioenfondsen en verzekeraars

streven dus vaak naar duurzame producten die ook voldoen aan de EU taxonomy. Een asset is EU taxonomy-compliant als het een energielabel A heeft volgens de nieuwe rekenmethodiek NTA 8800, het gebouw de energiestatistiek kan monitoren en beoordelen, er een klimaatrisico-analyse is uitgevoerd en er een 5-jarig klimaatadaptatieplan is opgesteld.

Vanwege de vele veranderingen in de markt en de onduidelijkheid over wat de toekomstige norm zal zijn, passen we de bovengenoemde KPI aan naar het volgende:

KPI 3

Besluit nemen over de mate waarin BREEAM-in-Use-alignment past binnen ons ESG-beleid.

Pijler 1 Bestaande bouw verduurzamen

KPI 4 > Gebouwpaspoort voor nieuwe transformaties

Binnen PingProperties zetten we ons in voor een circulaire economie. Transparantie over het materiaalgebruik bij renovaties is hierin een belangrijke stap. Een gebouwpaspoort bevat gedetailleerde informatie over de gebruikte materialen in het gebouw. Door materialen in kaart te brengen, kunnen anderen in de toekomst beter beoordelen welke materialen herbruikbaar zijn. Daarmee dragen we bij aan een circulaire materialenmarkt in de toekomst.

Gebouwpaspoort

- Voor circa 4.000 m² gebouwrenovatie hebben we een gebouwpaspoort in Madaster laten opstellen. Dit document geeft een gedetailleerd overzicht van de gebruikte materialen, de CO₂-uitstoot van de materialen en biedt inzichten voor toekomstig hergebruik.

In 2025 zullen we het gebouwpaspoort zorgvuldig doornemen en beoordelen of dit een standaard procedure wordt voor nieuwe renovaties.





Pijler 2 **Duurzame waardecreatie voor stakeholders**

KPI's

- 100% greenlease huurcontracten
- 100% groene financieringen

Als onderdeel van onze duurzame ambities hebben we een greenlease-artikel opgesteld en toegevoegd aan onze nieuwe huurovereenkomsten. Dit maakt het voor ons mogelijk om inzicht te krijgen in het energieverbruik en de energie-efficiëntie via een derde partij te optimaliseren. Daarnaast is het streven naar 100% groene financieringen binnen onze ESG-strategie een ambitieus en waardevol doel. Het is wel essentieel om een heldere definitie te hebben van wat wij beschouwen als "groene financieringen". Aangezien banken hun beleid rond groene financieringen nog ontwikkelen, kan samenwerking met hen voordelen opleveren. We gaan daarom actief in gesprek gaan met banken over hun groene financieringscriteria en hoe wij projecten hieraan laten voldoen. De verwachting is dat door de SFDR banken hier steeds meer hun product op zullen toespitsen.

Greenleases

- Steekproefsgewijs hebben we onderzocht in hoeverre het greenlease-artikel is opgenomen in zowel nieuwe huurovereenkomsten als huurverlengingen. Van de 10 nieuwe huurovereenkomsten bevatte 9 een greenlease-artikel. Slechts 1 van deze 9 huurovereenkomsten bevatte het volledige greenlease-artikel. Bij de vijf onderzochte huurverlengingen is het volledige greenlease-artikel in geen van de gevallen opgenomen. In drie van deze verlengingen was het artikel deels aanwezig in de bestaande overeenkomst. In de overige twee gevallen werd het

greenlease-artikel niet toegevoegd. Eén verlenging vond plaats per brief, de overige vier via een allonge. De resultaten tonen aan dat het greenlease-artikel in de praktijk nog niet structureel en volledig wordt geïmplementeerd. Om deze reden zal in 2025 extra aandacht worden besteed aan het actief onder de aandacht brengen en toepassen van het greenlease-artikel binnen nieuwe en verlengde huurovereenkomsten.

Greenloans

- In 2024 hebben we met verschillende banken gesproken over de mogelijkheden van een greenloan. We hebben onderzocht welke banken dit product aanbieden en hoe zij een greenloan definiëren. Met een financier hebben we concrete gesprekken gevoerd over de voorwaarden. Deze financier stelt eisen op het gebied van CO₂-uitstoot of energielabel en voert zowel een nulmeting als een eindmeting uit om de voortgang te monitoren. Bij het behalen van de gestelde duurzaamheidsdoelen kan dit leiden tot een rentevoordeel van ongeveer 30 basispunten.
- Uiteindelijk heeft PingProperties nog geen greenloan afgesloten. Duitse banken bieden tot nu toe nog geen groene financieringen aan. Wel stellen zij duurzaamheidseisen om überhaupt een samenwerking aan te gaan. We verwachten dat dit onder druk van de SFDR in de toekomst gaat veranderen.



Pijler 3 Impactvolle werkomgeving voor vastgoedtalent

KPI

Bevlogenheid en trots monitoren

Pilot

De overtreffende trap van 'tevreden' is 'betrokken'. Betrokken medewerkers tonen loyaliteit en denken actief mee met de organisatie. Zij zetten zich gedreven in om organisatiedoelstellingen te realiseren. Om deze reden zijn wij eind 2024 gestart met een pilot om de betrokkenheid onder medewerkers structureel te meten en verder te stimuleren.

Met behulp van deze tool evalueren we diverse essentiële aspecten die bijdragen aan het werkgeluk van onze medewerkers:

- Vertrouwen in de organisatie
- Kwaliteit van de werkruimte
- Betekenisvol werk
- Groeimogelijkheden
- Sterk management
- Gezondheid en welzijn
- eNps-score

Nulmeting

Het eerste onderzoek is in het vierde kwartaal van 2024 uitgevoerd. Hierbij behaalde de organisatie reeds een hoge betrokkenheidsscore van 8,2.

Door de betrokkenheid periodiek te monitoren, verkrijgen we waardevolle inzichten vanuit ons personeel. Tevens houden we andere factoren in het oog die invloed hebben op het werkgeluk, zodat het HR-beleid hierop optimaal kan worden afgestemd. Door gebruik te maken van verzamelde feedback kunnen gerichte verbeteringen worden doorgevoerd.

In 2025 zetten we dit traject voort en organiseren we ieder kwartaal een nieuwe enquêteronde. Na iedere ronde zullen de resultaten worden geëvalueerd en waar nodig optimalisaties worden geïmplementeerd. Aan het einde van 2025 zal een definitief besluit worden genomen over de geschiktheid van deze werkwijze voor PingProperties en wordt tevens de kwantitatieve doelstelling vastgesteld.



◀ creating a lasting difference ▶

PingProperties BV

Piet Guilonardweg 3
1117 EE Schiphol
The Netherlands

T +31 (0)20 564 04 20
E info@pingproperties.com
www.pingproperties.com

ping
PROPERTIES
investment management