

# MVO Beleid 2019-2021

ASR Property Fund



# Onze visie op MVO

## De visie van ASR Property Fund op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

**Langetermijnwaarde creëren voor certificaathouders én de maatschappij door te investeren in aantrekkelijke en duurzame locaties voor huurders en gebruikers. Dat doen wij op een verantwoorde manier, met betrokken en bewuste partners en medewerkers.**

Het ASR Property Fund (hierna ASR PF) streeft naar een beleggingsportefeuille met langetermijnwaarde. Langetermijnwaarde kan ontstaan op duurzaam aantrekkelijke locaties voor huurders en gebruikers, of op locaties die de potentie hebben om een aantrekkelijke plek te worden. Op die locaties bevinden zich winkels, kantoren, woningen of andere type vastgoed die voldoen aan de huidige en toekomstige wensen van de huurder of gebruiker.

Dit zijn winkels in de nabijheid van de woonomgeving voor de dagelijkse boodschappen en winkels in historische binnensteden met een goede belevingswaarde voor een dagje uit en het doen van niet-dagelijkse aankopen. Duurzame woningen zijn comfortabele woningen met lage energielasten en met een aangenaam en gezond binnenklimaat die voldoen aan de (toekomstige) wensen van de woonconsument. En woningen die in een blijvend hoog gewaardeerde woonomgeving liggen. Net als bij woningen is een duurzaam kantoor aantrekkelijk vanwege lage energielasten en een optimaal binnen klimaat voor de huurders en bezoekers.

Duurzaam vastgoed is een aantrekkelijk pand. Aantrekkelijk voor de huurder door de lage energielasten, het prettige binnenklimaat en de gezonde omgeving voor het personeel. Voor de gebruiker is een duurzaam pand aantrekkelijk door het comfort tijdens het bezoek. De belegger vindt duurzaam vastgoed aantrekkelijk door zijn betere verkoopbaarheid en de vermindering van de beleggingsrisico's. Duurzaam bezit zorgt voor continuïteit en stabiliteit voor de belegger. Ten slotte is duurzame vastgoed minder belastend voor het milieu door een lager energieverbruik en het spaarzaam gebruik van schaarse productiemiddelen of grondstoffen.





a.s.r. real estate vindt het als vermogensbeheerder vanzelfsprekend dat Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen alleen kan worden bereikt met een verantwoorde, transparante bedrijfsvoering en met geëngageerde medewerkers. Dit MVO-beleid sluit aan bij het vigerende beleid aangaande Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen van a.s.r. real estate en a.s.r. De beleidsdocumenten van ASR PF en a.s.r. real estate zijn te vinden op de [website](#). Voor meer inzicht in het MVO-beleid van a.s.r. verwijst het Fonds graag naar de algemene [website](#) van a.s.r.

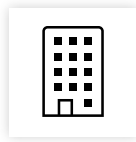
# Strategische doelstellingen 2019-2021

## Het MVO-beleid van het ASR PF is gestoeld op vier P's die het gehele spectrum rondom Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen omvatten

Elke P belicht het MVO-beleid vanuit een ander perspectief, maar samen zijn ze nodig om ASR PF haar visie te verwezenlijken. Die vier P's zijn: **Property, Partners, Planet** en **People**. Bij elke P horen strategische doelstellingen. Die staan in onderstaande tabel per P vermeld. De strategische doelstellingen zijn vertaald naar jaardoelstellingen. Er is feitelijk nog een vijfde P: Profit. Deze ziet ASR PF als vanzelfsprekende randvoorwaarde. Onderstaande doelstellingen wil het Fonds uiterlijk in 2021 bereikt hebben. In veel gevallen lukt dat al eerder. Bovendien zijn de meeste strategische doelstellingen structureel van aard.

### Strategische doelstellingen 2019-2021

Property	Partners	Planet	People
			
<b>Duurzame portefeuille</b>	<b>Duurzame partners in langetermijnrelaties</b>	<b>Bijdrage aan milieu en maatschappij</b>	<b>Blijvend inzetbare medewerkers</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbetering energielabels van de directe vastgoedportefeuille</li> <li>• Minimale Green Star GRESB score met drie van de vijf sterren voor niet-beursgenoteerd vastgoed</li> <li>• Minimale ESG score van 75 met een coverage ratio van 95% voor beursgenoteerd vastgoed</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimale betrokkenheid ketenpartners</li> <li>• Voortdurende toetsing op MVO-eisen en doelstellingen</li> <li>• Nieuwe huurcontracten 100% green lease</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse energy performance beursgenoteerd vastgoed</li> <li>• Investeren in gebieden</li> <li>• Bijdragen aan de ontwikkeling van studenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke ontwikkeling medewerkers</li> <li>• Geinformeerde en betrokken medewerkers</li> <li>• Medewerkerstevredenheid &gt;80%</li> <li>• Optimale organisatorische inbedding</li> </ul>



## Property

### Strategische doelstellingen

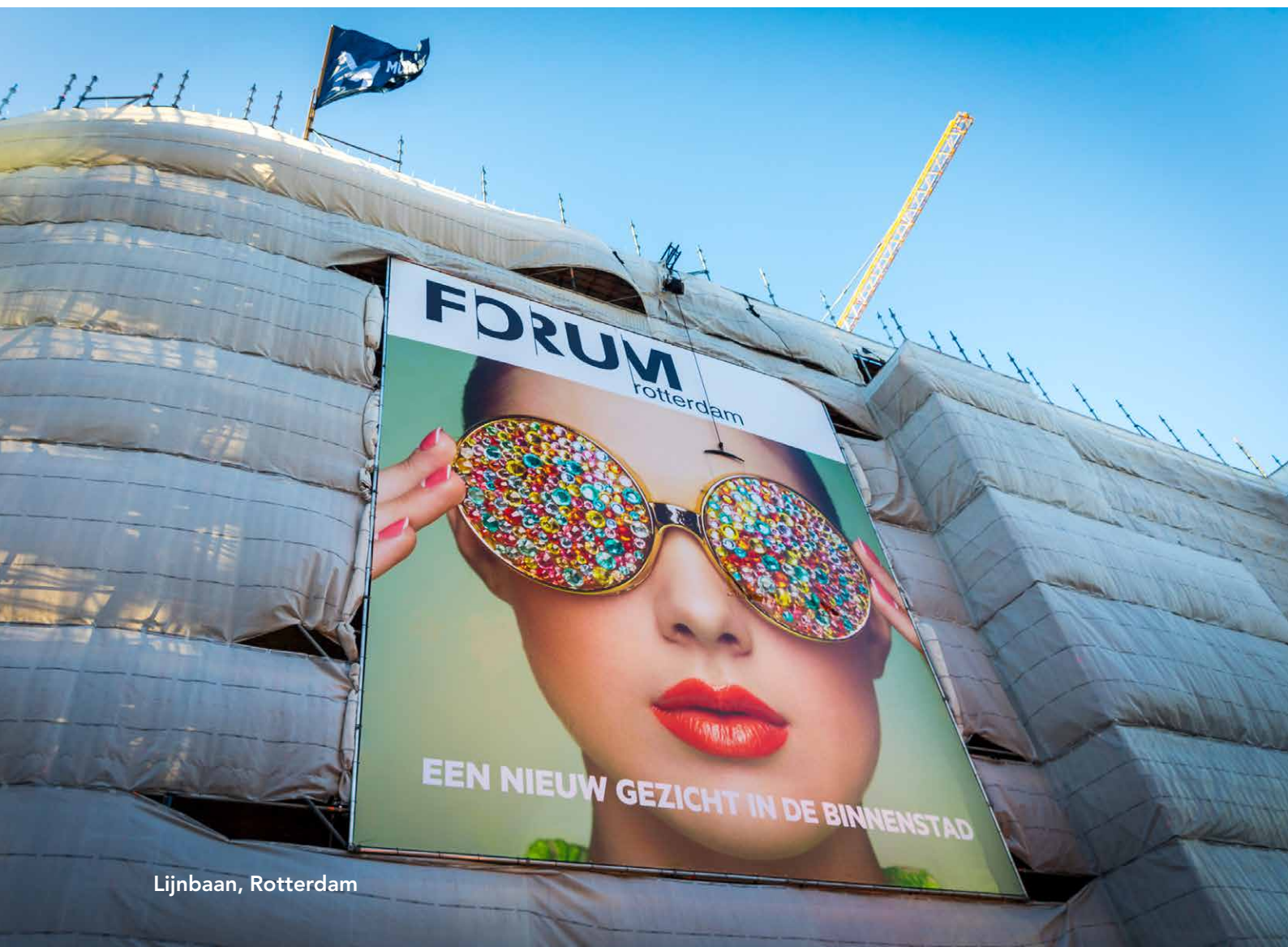
- **Verbetering energielabels van de directe vastgoedportefeuille**
- **Minimale Green Star GRESB score met drie van de vijf sterren voor niet-beursgenoteerd vastgoed**
- **Minimale ESG score van 75 met een coverage ratio van 95% voor beursgenoteerd vastgoed**

In het ASR PF heeft vastgoed vanzelfsprekend een centrale plek. De belangrijkste doelstelling is om de portefeuille op diverse manieren verder te verduurzamen. Dat doet ASR PF door te investeren in duurzame (niet)-beursgenoteerde vastgoedfondsen en direct vastgoed. Het Fonds is ervan overtuigd dat duurzaam vastgoed zorgt voor een aantrekkelijke propositie voor huurders en gebruikers.

### Verbetering energielabels van de directe vastgoedportefeuille

Als gevolg van de combinatie van uitstroom van participanten zal de omvang van het Fonds de komende jaren afnemen en de liquiditeitsbehoefte toenemen om deze uitstroom te faciliteren. Om dagelijkse liquiditeit te kunnen faciliteren is het voornemen om de portefeuille van het Fonds voor eind 2019 volledig te laten bestaan uit Europees beursgenoteerd vastgoed.

Door deze transitie wordt er geen direct vastgoed meer aangekocht en bestaat de portefeuille nog uit één vastgoedproject, de Lijnbaan te Rotterdam. Op het moment wordt dit vastgoedproject herontwikkeld en in 2019 opgeleverd. Doel is dat de energielabels door de herontwikkeling aanzienlijk verbeterd zullen worden.

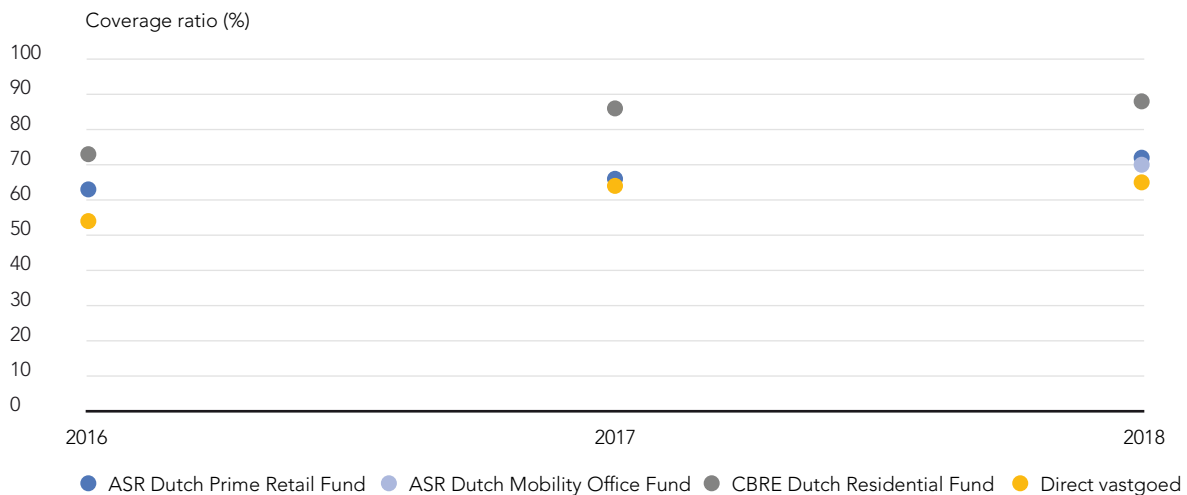


## Minimale Green Star GRESB score met drie van de vijf sterren voor niet-beursgenoteerd vastgoed

Naast de directe vastgoedportefeuille, participeert het Fonds in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen welke een helder MVO-beleid hebben en naleven. Het duurzaamheidsbeleid en de uitvoering daarvan van de niet-beursgenoteerd fondsen wordt transparant gemaakt door deelname aan de GRESB. ASR PF heeft de doelstelling om te beleggen in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen met minimaal een GRESB Green Star met drie van de vijf sterren score. De huidige fondsen scoren allemaal minimaal een GRESB Green Star met drie sterren.



### GRESB score per fonds

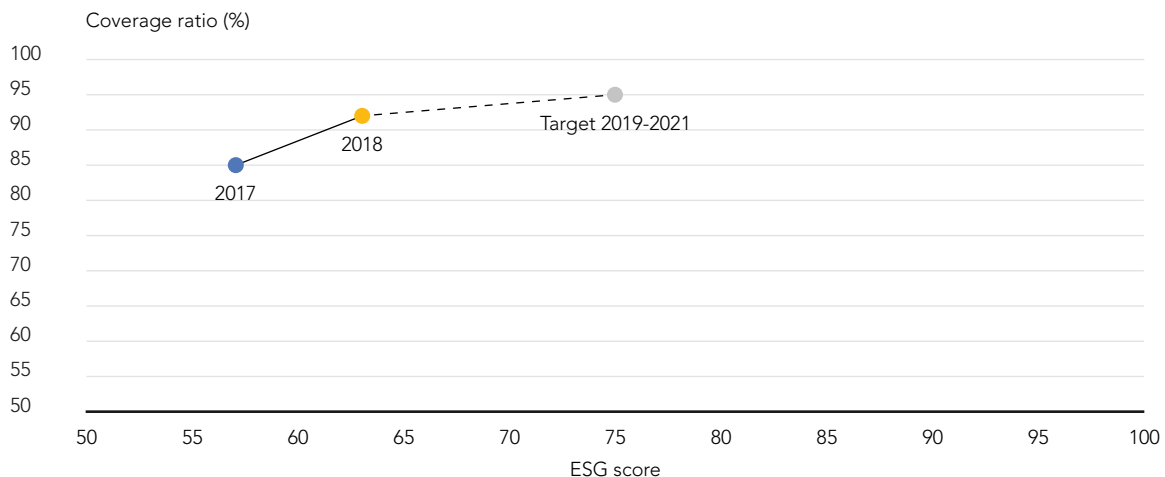


## Minimale ESG score van 75 met een coverage ratio van 95% voor beursgenoteerd vastgoed

Het beheer van beursgenoteerde vastgoedaandelen heeft a.s.r. real estate uitbesteed aan AXA Investment Managers (hierna 'AXA'). Binnen het selectieproces van beursgenoteerde vastgoedfondsen wordt duurzaamheid als belangrijk onderdeel beschouwd. De doelstelling van AXA is bedrijven te identificeren die middels verduurzaming waarde creëren op de lange termijn. De bedrijven worden beoordeeld op onderwerpen als compliance met milieunormen in gebouwen, energie-efficiëntie, openbaar vervoer faciliteiten en waterverbruik.



### ESG score beursgenoteerd vastgoed



Het doel is om net als bij niet-beursgenoteerd vastgoed (GRESB) de ESG prestatie van beursgenoteerde vastgoedfondsen transparant en objectief te meten. In 2018 is inzicht verkregen in de ESG prestatie van beursgenoteerde vastgoedfondsen. Dit gebeurt middels de ESG score van Thomson Reuters. Ten opzichte van 2017 is de ESG score van de beursgenoteerde portefeuille verbeterd van 57 naar 63. Daarnaast is 92% (85% in 2017) van de portefeuille voorzien van een ESG score (coverage ratio). ASR PF heeft de doelstelling om een ESG score te behalen van 75 en een coverage ratio van 95%.



Eempolis, Amersfoort



## Partners

### Strategische doelstellingen

- **Optimale betrokkenheid ketenpartners**
- **Voortdurend toetsen op MVO-eisen en -doelstellingen**
- **Nieuwe huurcontracten 100% green lease**

Om de MVO-ambities te bereiken is de samenwerking met de partners essentieel. De partners vormen samen een keten waarbij elke schakel belangrijk is voor het behalen van de meest optimale MVO-resultaten. De betrokkenheid van de partners vergroot ASR PF door open communicatie over de MVO-doelstellingen, door kennisdeling en door het concreet maken van de afspraken op gebied van duurzaamheid.

#### Optimale betrokkenheid ketenpartners

Voor ASR PF zijn de certificaathouders vanzelfsprekend belangrijke partners voor het samen verwezenlijken van beleggingsdoelen. Het fonds zal pro-actief communiceren over de duurzaamheidsprestaties van ASR PF en op gezette momenten communiceren over een update van het beleid, de behaalde resultaten en de relatieve score ten opzichte van de benchmark.

De duurzaamheidsmanager van a.s.r. real estate neemt zitting in de werkgroepen duurzaamheid van IVBN, DGBC, NEPROM en a.s.r. en is daarnaast aangesloten bij onder andere INREV, RICS en NeVaP om haar kennis en netwerk op het gebied van MVO te vergroten en te delen. Daarnaast presenteert a.s.r. real estate haar MVO visie en activiteiten regelmatig op congressen en andere events zoals Provada, de Dutch Green Building Week en NeVaP duurzaamheidsevents.

Het MVO beleid is gebaseerd op de UN Principles for Responsible Investment, UN Global Compact, INREV Sustainability Guidance en de IVBN richtlijnen met betrekking tot onder andere mensen- en arbeidsrechten, het milieu en corruptie.



#### Voortdurend toetsen op MVO-eisen en -doelstellingen

Voor de directe vastgoedportefeuille geldt dat ASR PF haar opdrachtnemers - zoals leveranciers, onderhoudspartijen en beheerders - optimaal informeren over de doelstellingen en dat overeenkomsten in het MVO-beleid moeten passen. Tijdens het onderhoudsproces toets het Fonds nauwlettend op MVO. In onderhoudsovereenkomsten met vaste leveranciers zijn duurzaamheidsbepalingen opgenomen, zoals het monitoren van energieverbruik en het adviseren over verduurzaming. Deze afspraken worden besproken tijdens de periodieke overleggen. Bij het verstrekken van opdrachten voor onderhoud stelt ASR PF ook MVO-eisen aan de leveranciers. De gebruikte technische materialen en installaties dienen te voldoen aan de MVO-eisen.

#### Nieuwe huurcontracten 100% green lease

Voor nieuwe huurcontracten streeft ASR PF naar zogenaamde 'Green Lease' contracten, waarin de verhuurder en de huurder afspraken maken over de wijze waarop met verduurzaming van het gehuurde object wordt omgegaan. Dit wil zeggen dat het aantal bestaande contracten met een Green Lease bepaling ieder jaar groeit. Voor komend jaar streeft ASR PF naar een verdere uitbreiding van het aantal Green Lease contracten en meer inhoudelijke gesprekken met de huurders over de realisatie van de Green Lease doelstellingen.

## In control

Het risk management van a.s.r. real estate heeft een aantal hoofduitgangspunten waar het ASR PF op aansluit. Ten eerste voert a.s.r. real estate Risk Management uit volgens de vereisten van de AIFMD-vergunning van de AFM welke begin 2015 verkregen zijn. Daarnaast is de risicobeheersing ingericht conform de Cobit normering van de DNB en wordt de beheersing van de Integriteitsrisico's uitgevoerd op basis van SIRA van de DNB (Systematische Integriteits Risico Analyse). Ten laatste is het Risk Managementmodel (ERM COSO) gebaseerd op het centrale Risk Management van a.s.r., aangevuld met decentrale vastgoed risicobeheersinstrumenten.

Elk jaar wordt een risico beoordeling uitgevoerd gebaseerd op de doelstellingen van a.s.r. real estate en de strategische risico's hiervan. Het belangrijkste beleid wordt jaarlijks herzien aangezien het gerelateerd is aan beleid op belangenconflicten, incidenten en uitbestedingen. Indien noodzakelijk worden controles toegevoegd of gewijzigd.

### Dutch Insurance Code

De governance uitgangspunten refereren naar de Dutch Insurance Code die in januari 2011 is geïmplementeerd. De Dutch Insurance Code is verplicht voor alle onder toezicht staande verzekeraars. Dus ook voor de bestuurders van a.s.r. real estate en haar MT-leden. In deze code staan de voorwaarden waaraan risk management moet voldoen, inclusief controle door Audit (third line of defense) gebaseerd op het 'Three lines of defense'-model.

### Beoordeling processen en rapportages

De aankoop-, verkoop- en investeringsvoorstellen voor grote projecten worden mede getoetst door de Compliance Officer en de Business Risk Manager. Zij monitoren vanuit de 'second line of defense' en toetsen of alle procedures (onder andere CDD- en milieueisen) en fondsrestricties op de juiste manier zijn toegepast.

De riskmanager is betrokken bij alle uitbestedingen en grote projecten binnen a.s.r. real estate. De riskmanager kan met behulp van een risico analyse het Management Team adviseren in de besluitvorming hierin.

Alle 'key-processen' zijn geïdentificeerd en beschreven in een AO/ IC en ISAE-framework. Het Team Internal Control test elke maand de ISAE 3402-controls. De externe accountant (auditor) controleert sinds 2018 dit ISAE 3402 controle framework jaarlijks. Vanaf 2018 bevat het ISAE 3402 framework verscheidene controles op vastgoed- en fondsniveau.

De Business Risk Manager rapporteert elk kwartaal aan het Business Risk Comité de ISAE testwaarnemingen en eigen periodieke waarnemingen over vastgoedrisico's en bevindingen die zich binnen alle processen hebben voorgedaan. Hiermee monitort de Business Risk Manager de snelheid waarmee a.s.r. real estate in staat is om incidenten op te lossen (NFR dashboard rapportage, MIC/ISAE).

### Code of ethics

a.s.r. real estate heeft een ethische code geïmplementeerd die bestaat uit een gevarieerde reeks van integriteitsbeleidsdocumenten tegen omkoping en corruptie. In die documenten staan diverse gedragsregels voor een adequate uitvoering van deze 'Code of ethics'. Business Risk Manager de snelheid waarmee a.s.r. real estate in staat is om incidenten op te lossen (NFR dashboard rapportage, MIC/ISAE).





# Planet

## Strategische doelstellingen

- **Analyse energy performance beursgenoteerd vastgoed**
- **Investeren in gebieden**
- **Bijdragen aan de ontwikkeling van studenten**

Planet staat voor de bijdrage die het Fonds levert aan natuur, milieu en de maatschappij. Aangezien de CO<sub>2</sub>-uitstoot van vastgoed een belangrijke bijdrage levert aan de opwarming en vervuiling van de aarde, ziet ASR PF het als haar plicht om te streven naar een zo laag mogelijk footprint van de portefeuille. Daarnaast denkt het ASR PF niet alleen aan het belang van directe partners, maar ook aan het belang van andere stakeholders in de Nederlandse samenleving zoals gebruikers, studenten en goede doelen.

### Analyse energy performance beursgenoteerd vastgoed

Om de CO<sub>2</sub>-uitstoot zo gering mogelijk te houden wil het Fonds inzetten op verdere reductie van energieverbruik, watergebruik en afvalproductie. Om dit te bewerkstelligen streeft het fonds ernaar om het energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot in kaart te brengen om zo reductiedoelstellingen te formuleren.

### Investeren in gebieden

ASR PF investeert in vastgoed op duurzaam aantrekkelijke locaties voor huurders en gebruikers, of op locaties die de potentie hebben om een aantrekkelijke plek te worden. ASR PF vindt het belangrijk dat winkelgebieden, kantoorlocaties en woonwijken goed (blijven) functioneren. Binnen de directe vastgoedportefeuille streeft het Fonds erna om te participeren in lokale gebiedsmanagement. Diverse medewerkers binnen a.s.r. real estate nemen zitting in binnenstadsverenigingen en dragen proactief bij aan gezonde binnensteden en het verhogen van de algemene welvaart.

### Bijdragen aan de ontwikkeling van studenten

De jeugd heeft de toekomst. Daarom begeleidt a.s.r. real estate ieder jaar meerdere MBO-, HBO- en WO-stagiairs en bieden ze WO-traineeships aan. Het doel is om ieder jaar minimaal vier stageplaatsen en een traineeship aan te bieden. Daarnaast geven meerdere a.s.r. real estate's collega's ieder jaar één of meerdere keren gastcolleges op hbo-instellingen en universiteiten en heeft a.s.r. real estate een meerjarige samenwerkingsovereenkomst met de interfacultaire studentenvereniging FRESH Students. Periodiek organiseert a.s.r. real estate gezamenlijk met hen inhoudelijke activiteiten, zoals een 'In house-dag', een property tour of symposium.

## Klimaatverandering

De CO<sub>2</sub> afkomstig uit de gebouwde omgeving heeft een effect op de klimaatverandering. Daarom probeert a.s.r. real estate deze te reduceren. Andersom kan klimaatverandering ook effect hebben op het beheren van een vastgoedportefeuille, bijvoorbeeld door de toename van heftige neerslag, smog en bodemdaling. Een gedegen inzicht in de effecten van klimaatverandering is belangrijk om de vastgoedportefeuille optimaal te kunnen beheren, nu en in de toekomst. Om deze reden heeft het Fonds onderzocht welke effecten, met bijbehorende urgentie, toepasbaar zijn op de directe portefeuille. Vooralsnog zijn er geen urgente risico's maar het Fonds zal periodiek onderzoek blijven verrichten hierna.



## People

### Strategische doelstellingen

- Geïnformeerde en betrokken medewerkers
- Optimale organisatorische inbedding MVO
- Medewerkerstevredenheid >80%
- Persoonlijke ontwikkeling medewerkers

'People' gaat over duurzame inzetbaarheid, ontwikkelingsmogelijkheden, rechten, de fysieke en mentale gezondheid, tevredenheid en bewustwording van de werknemers. Deze aspecten zijn goed belegd in het MVO beleid van a.s.r. real estate en a.s.r. Het MVO beleid van ASR PF focust zich vooral op de betrokkenheid van medewerkers en op een goede organisatorische inbedding.

#### Geïnformeerde en betrokken medewerkers

Het ASR PF wil medewerkers handvatten bieden om kennis te nemen op het gebied van MVO en in hun functie zo bewust mogelijk keuzes te kunnen maken. Dat gebeurt door het organiseren en bijwonen van interne en externe masterclasses, seminars en/of congressen betreffende MVO. Zo heeft a.s.r. real estate in februari 2018 een masterclass Circulair bouwen georganiseerd samen met MVO Nederland en Reborn. Naast deze sessies houdt a.s.r. real estate de medewerkers op de hoogte via de periodieke interne nieuwsbrief. Tevens heeft het merendeel van de medewerkers minimaal één persoonlijke MVO-doelstelling. Tot slot is er een MVO werkgroep actief welke fungeert als inspirator en katalysator.

#### Optimale organisatorische inbedding MVO

Een duurzaamheidsmanager is aangesteld om toe te zien op een bedrijfsvoering welke in lijn ligt met het vigerende MVO-beleid. Het fondsteam en het management team van a.s.r. real estate worden op reguliere basis door de duurzaamheidsmanager geïnformeerd. Tevens vormt de duurzaamheidsmanager tezamen met een portefeuille analist het kernteam van ASR PF op het gebied van MVO. Deze collega's maken ook deel uit van het MVO-team van a.s.r. real estate dat op reguliere basis bijeenkomt en zorgt voor en verdere inbedding in de businessline.

Om een juiste uitvoering van het beleid te garanderen focust ASR PF zich op een optimale duurzaamheidsbeoordeling tijdens interne besluitvormingsprocessen. Sinds 2016 is duurzaamheid opgenomen in de investeringsvoorstellen. Daarnaast zijn de duurzaamheidsbepalingen in het Programma van Eisen voor nieuwbouw en renovaties aangescherpt.

#### Medewerkerstevredenheid >80%

Periodiek laat a.s.r. real estate de zogenaamde 'Great-Place-To-Work- enquête' uitvoeren. Deze enquête meet de tevredenheid van de medewerkers op de aspecten geloofwaardigheid, respect, eerlijkheid, trots en kameraadschap. De uitslag van de enquête wordt geanalyseerd en vervolgens besproken in alle afdelingen en businesslines. Waar nodig wordt actie ondernomen om de positie van a.s.r. real estate als werkgever te verbeteren. Afgelopen jaar heeft a.s.r. real estate een score van 81% behaald en is daarvoor voor de tweede keer tot een van de beste werkplekken van Nederland uitgeroepen. Doel is om minimaal tevredenheidsscore van 80% ten minste te behouden.



#### Persoonlijke ontwikkeling medewerkers

Het HRM-beleid van a.s.r. is gericht op persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers op vakinhoudelijk gebied, competenties en vaardigheden. Iedere medewerker heeft recht op een opleidingsbudget ter hoogte van 2% van het jaarlijkse salaris. Daarnaast krijgt een aantal medewerkers de mogelijkheid om een additionele opleiding te volgen op bijvoorbeeld (post-)HBO of WO om hun kennis te vergroten en zo duurzaam inzetbaar te blijven. Voor meer inzicht in a.s.r.'s human resource management, verwijst ASR PF naar het volledige HRM-beleid van a.s.r.



# Contact

a.s.r. real estate  
Archimedeslaan 10  
3584 BA Utrecht  
The Netherlands

[www.asrealestate.nl](http://www.asrealestate.nl)

Rodney Zimmerman  
Fund Director

Gideon Agyemang, Matthew Engels  
en Ruud Bramer  
Fund Management

Lizzy Butink  
Sustainability manager a.s.r. real estate  
[lizzy.butink@asr.nl](mailto:lizzy.butink@asr.nl)

## Colofon

© 2018 | a.s.r. real estate

## Text

a.s.r real estate

## Fotografie

John Verbruggen

## Design

Cascade - visuele communicatie bv

a.s.r.  
de nederlandse  
verzekering  
maatschappij  
voor alle  
verzekeringen

