

MVO Beleid 2020-2022

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.

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 2020-2022

Het MVO-beleid van 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 2022 bereikt hebben.

Strategische doelstellingen 2020-2022

Property



Duurzame
portefeuille

- Verbetering energielabels van 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.

Partners



Betrokken
partners

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

Planet



Bijdrage aan
milieu en
maatschappij

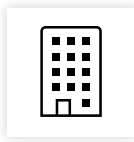
- Analyse energy performance beursgenoteerd vastgoed
- Investeren in gebieden
- Monitoren van effecten klimaatverandering

People



In control en
tevreden
medewerkers

- In control
- Persoonlijke ontwikkeling medewerkers
- Focus op gezondheid en welzijn van medewerkers
- Medewerkerstevredenheid >80%



Property

Strategische doelstellingen

- **Verbetering energielabels van directe vastgoedportefeuille**
- **Minimale Green Star GRESB score met drie van de vijf sterren voor niet-beursgenoteerd vastgoed**
- **Inzicht krijgen in het objectief scores van ESG voor beursgenoteerd vastgoed**

Binnen 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.

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 2020 volledig te laten bestaan uit Europees beursgenoteerd vastgoed.

Verbetering energielabels van directe vastgoedportefeuille

Door deze transitie wordt er geen direct vastgoed meer aangekocht en bestaat de portefeuille nog uit één vastgoedobject, de Lijnbaan te Rotterdam. Op het moment wordt dit vastgoedobject herontwikkeld en in 2020 opgeleverd. Verwacht wordt dat het energielabel aanzienlijk verbeterd zal worden.

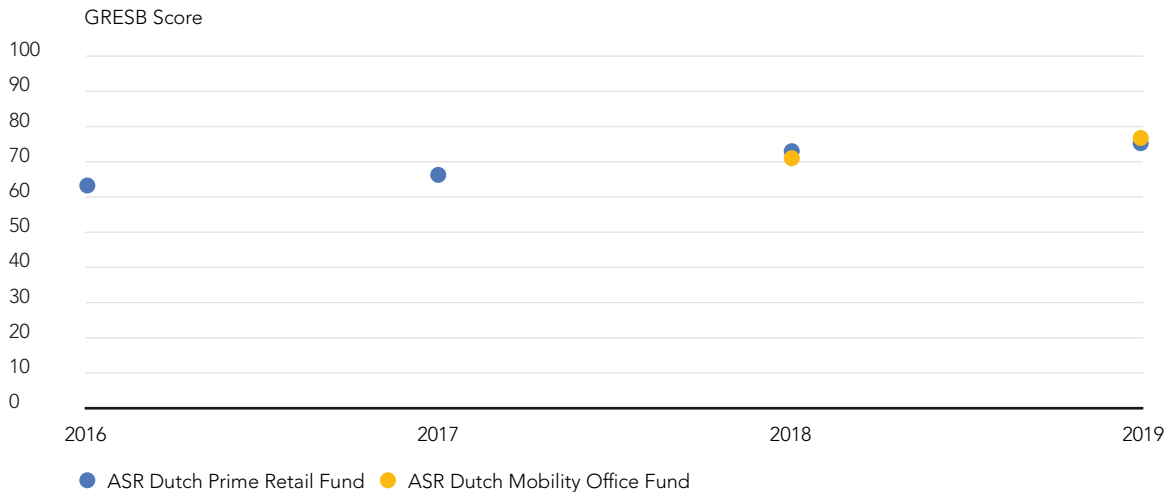


Minimale Green Star GRESB score met drie van de vijf sterren voor niet-beursgenoteerd vastgoed

Naast de directe vastgoedportefeuille, participeert het Fonds in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen welke een helder MVO-beleid hebben en naleven. Het duurzaamheidsbeleid van de niet-beursgenoteerde 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

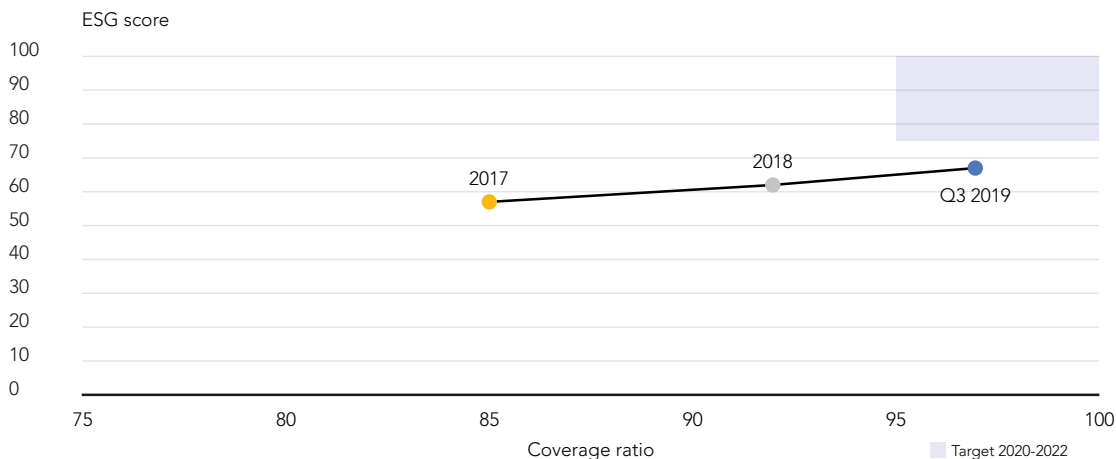


Minimale ESG score van 75 met een coverage ratio van >95% voor beursgenoteerd vastgoed

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. AXA heeft een dedicated Responsible Investment team van 16 experts. De doelstelling van AXA is bedrijven te identificeren die middels verduurzaming waarde creëren op de lange termijn. In het beleggingsproces worden de bedrijven als eerste beoordeeld op de governance structuur. Daarnaast worden de bedrijven beoordeeld op onderwerpen als compliance met milieunormen in gebouwen, energie-efficiëntie, CO₂ footprint, openbaar vervoer faciliteiten en waterverbruik.



ESG score beursgenoteerd vastgoed



Ten opzichte van 2018 is de Thomson Reuters ESG score van de beursgenoteerde portefeuille verbeterd van 62 naar 67.

Het doel is om net als bij niet-beursgenoteerd vastgoed (GRESB) de ESG prestatie van beursgenoteerde vastgoedfondsen transparant en objectief te meten. Sinds 2017 wordt inzicht verkregen in de ESG prestatie van beursgenoteerde vastgoedfondsen. Dit gebeurt middels de ESG score van Thomson Reuters. Ten opzichte van 2018 is de ESG score van de beursgenoteerde portefeuille verbeterd van 62 naar 67. Daarnaast is 97% (92% in 2018) van de portefeuille voorzien van een ESG score (coverage ratio). De doelstelling van ASR PF is om een ESG score te behalen van 75 en een coverage ratio van 95%.





Partners

Strategische doelstellingen

- **Optimale betrokkenheid ketenpartners en toetsen op MVO-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 en toetsen op MVO-doelstellingen

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.

Duurzaamheidsrichtlijnen

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.



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.



Planet

Strategische doelstellingen

- **Analyse energy performance beursgenoteerd vastgoed**
- **Investeren in gebieden**
- **Monitoren effecten klimaatverandering**

Planet staat voor de bijdrage die het Fonds levert aan natuur, milieu en de maatschappij. Aangezien de CO₂-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 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 CO₂-uitstoot zo gering mogelijk te houden wil het Fonds inzetten op verdere reductie van energieverbruik, watergebruik en afvalproductie. Om dit te bewerkstelligen heeft het Fonds het energieverbruik, CO₂-uitstoot, watergebruik en afvalproductie in kaart gebracht. Doel is om de rapportages in lijn te brengen met ASR Nederland en de gegevens verder te analyseren.

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.

Monitoren effecten klimaatverandering

De CO₂ 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, hittestress en bodemdaling. Een gedegen inzicht in de effecten van klimaatverandering is belangrijk om de vastgoedportefeuille optimaal te kunnen managen, 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.

Een gedegen inzicht in de effecten van klimaatverandering is belangrijk om de vastgoedportefeuille optimaal te kunnen managen, nu en in de toekomst.



People

Strategische doelstellingen

- **In control**
- **Persoonlijke ontwikkeling medewerkers**
- **Focus op gezondheid en welzijn van werknemer**
- **Medewerkerstevredenheid >80%**

'People' gaat over de governance van a.s.r. met betrekking tot risico management en werknemers. In control zijn is een belangrijk principe binnen het bedrijf en daarom is onder andere het analyseren van klimaat gerelateerde risico's momenteel een belangrijk onderwerp. Ten tweede streeft a.s.r. real estate naar gezonde en tevreden medewerkers welke voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden.

In control

Het risk management van a.s.r. real estate heeft een aantal hoofduitgangspunten waar 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. 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).

Sinds 2019 is de business risk manager, naast de huidige MVO-Risico's, ook betrokken en verantwoordelijk, als tweede verdedigingslinie, voor het monitoren, rapporteren en beperken van de risico's in verband met de klimaatveranderingsdoelstellingen waaraan a.s.r. real estate heeft toegezegd. In 2020 blijft dit een belangrijk onderwerp.

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'.

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 1% van het jaarlijkse salaris en daarnaast is 1% gereserveerd voor duurzame inzetbaarheid. In 2018 is respectievelijk 2,4% en 1% besteed aan deze thema's. 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.

Focus op gezondheid en welzijn van werknemers

Prioriteit geven aan gezondheid en welzijn en het vermijden van stress op de werkplek is een belangrijk onderwerp voor bedrijven. a.s.r. vindt het belangrijk om werknemers te helpen mentaal en fysiek fit en vitaal te blijven op het werk. Hierbij zijn bewustwording, preventie en begeleiding drie belangrijke instrumenten. a.s.r. biedt een breed scala aan workshops en heeft een toegewijd team om de medewerkers te ondersteunen. Bovendien besteed a.s.r. veel aandacht aan een gezond kantoor en flexibele werkomstandigheden.

Belangrijke doelstelling is het meten van de gezondheid en het welzijn door het uitvoeren van een vierjaarlijkse Vitality scan. Belangrijke thema's zijn stress, mate van afwezigheid, lichamelijke klachten en het enthousiasme van de medewerkers. Op basis van de uitkomsten wordt een vitaliteits programma op maat gemaakt. De laatste enquête onder de medewerkers van het a.s.r. real estate vond plaats in 2018. De participatiegraad bedroeg 79% en a.s.r. real estate scoorde 6 van de 8 thema's gelijk of beter dan het Nederlandse gemiddelde. De volgende enquête zal plaatsvinden in 2022.

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.



Gezondheid & welzijn bij a.s.r.

Workshops om lichamelijke en geestelijke gezondheid te verbeteren

a.s.r. biedt een reeks workshops die een productieve en gezondheidsbevorderende werkplek bevorderen. Voorbeelden van thema's van de workshops zijn gezonde voeding, lichamelijke activiteit, stoppen met roken en stress.

Gezond kantoor

Het a.s.r. hoofdkantoor heeft een BREEAM-NL In Use Outstanding (5 sterren), werd verkozen tot beste kantoorgebouw in Nederland 2014 en was finalist van de Healthy Urban Challenge 2017 van Economic Board Utrecht. Het gebouw is van hoge kwaliteit vanwege de akoestiek, de hoge mate van daglichttoetreding, het binnenklimaat, de faciliteiten voor fietsers en de verbindingen met buitenruimtes. Het gebouw heeft tevens eigen fitnessfaciliteiten, fruit wordt gratis aangeboden en het bedrijfsrestaurant biedt een breed scala aan voedzame maaltijden.

Flexibele werk

Eén van de manieren waarop a.s.r. haar medewerkers helpt om een goede werk-privé balans te behouden is door flexwerken te faciliteren. Medewerkers kunnen zowel tijd- als plaatsafhankelijk werken. a.s.r. maakt het daarnaast mogelijk om tijdens werktijd vrijwilligerswerk te verrichten.



Contact

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

www.asrealestate.nl

Rodney Zimmerman
Fund Director

Gideon Agyemang, Matthew Engels
en Ruud Brammer
Fund Management

Lizzy Butink
Sustainability manager a.s.r. real estate

Colofon

© 2019 | a.s.r. real estate

Tekst

a.s.r. real estate

Fotografie

John Verbruggen

Design

Cascade - visuele communicatie bv

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

