



ESG-beleid 2026-2028

Beleggen met eeuwigheidswaarde

ASR Property Fund



Missie

"We creëren eeuwigheidswaarde voor onze beleggers en de maatschappij door te investeren in duurzaam en hoogwaardig vastgoed."



Environmental, Social and Governance (ESG)

Het ASR Property Fund (hierna ASR PF) heeft als beleid het renderend beleggen van vermogen in beursgenoteerd vastgoed. Het Fonds richt zich op liquiditeit, voldoende spreiding binnen de portefeuille en 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 bijvoorbeeld 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 o.a. 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

binnenklimaat voor de huurders en bezoekers.

Duurzaam vastgoed is 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 duurzaam 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 ESG alleen kan worden bereikt met een verantwoorde, transparante bedrijfsvoering en met geëngageerde medewerkers. Dit ESG-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 ESG-beleid van a.s.r. verwijst het Fonds graag naar de algemene website van a.s.r.

Beleggen met eeuwigheidswaarde vertaalt zich in



Environmental

Naar een CO2-neutraal portefeuille en een toekomstbestendige leefomgeving



Social

Middels investeringen bijdragen aan mens, maatschappij en medewerkers



Governance

Opereren in lijn met duurzaamheidswet- en regelgeving

Strategische doelstellingen 2026-2028

Ondanks dat ESG de belangrijkste aspecten voor toekomstbestendigheid bevat dienen de afzonderlijke thema’s elkaar aan te vullen om de missie van het fonds uit te kunnen voeren. De ecologische en sociale thema’s hebben afzonderlijke doelstellingen die te zien zijn in het tabel rechts. Voor het governance thema geldt een checklist. Het Fonds herijkt jaarlijks haar een- en driejaardoelstellingen.

Strategische doelstellingen 2026-2028		
	Strategische doelstelling	Target 2026Target 2028
	Environmental	
	Coverage ratio beursgenoteerde vastgoedportefeuille voor ESG score	≥95%100%
	Minimale relatieve ESG score beursgenoteerde vastgoedportefeuille	≥65≥65
	Beschikbare CO ₂ voetafdruk van de beursgenoteerde vastgoedportefeuille	≥95%100%
	Net zero carbon commitments in portefeuille	n/a100%
	- Science Based Targets voor net zero carbon commitments in portefeuille	≥75%≥95%
	GRESB-deelname portefeuille (onderliggende beleggingen)	≥75%≥95%
	- Streefscore GRESB (gewogen gemiddeld)	≥80≥80
	Rekening houdend met fysieke klimaatrisico's	60%≥70%
	Social	
	Persoonlijke ontwikkeling medewerkers	
	- Opleiding en seminars (% jaarlijkse loonsom)	1%1%
	- Duurzame inzetbaarheid medewerkers (% jaarlijkse loonsom)	1%1%
	Focus op gezondheid en welzijn (eMood score®)	≥7,5≥7,5
	Medewerkerstevredenheid (eMood score®)	≥7,5≥7,5
	Governance	Compliant
	Betrouwbare bedrijfsvoering	✓✓
	Alignment met duurzaamheidsrichtlijnen	✓✓



Environmental

Het Fonds heeft de ambitie om volledig inzicht te krijgen in de duurzaamheidskarakteristieken van het vastgoed in portefeuille. Een van de belangrijkste graadmeters hiervoor is de CO₂-uitstoot van de beleggingsportefeuille, waarbij het wenst een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot te realiseren. Hierin is een belangrijke rol weggelegd voor het Fonds én haar stakeholders.

- **Realiseren van ESG ambities**
- **GRESB-deelname beleggingen**
- **Minimale ESG score van 65% met een coverage ratio van minstens 95%**
- **CO₂ voetafdruk: beschikbaar voor minstens 95% van de beleggingsportefeuille**
- **Klimaatadaptatie**
- **Net zero carbon commitments in portefeuille**



Realiseren van ESG ambities

Om de ESG-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 ESG-resultaten. De betrokkenheid van de partners vergroot ASR PF door open communicatie over de ESG-doelstellingen, door kennisdeling en door het concreet maken van de afspraken op gebied van duurzaamheid.

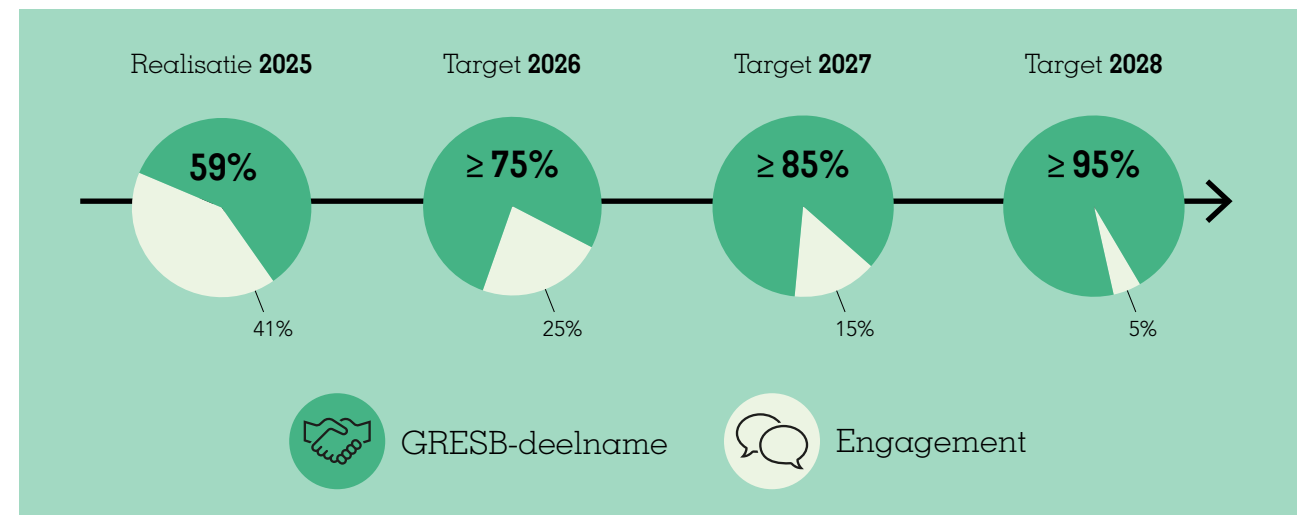
Binnen de portefeuille wordt belegd in de meest liquide beursgenoteerde vastgoedondernemingen die zijn gevestigd in Europa. Het dagelijkse beheer van de beursgenoteerde vastgoedondernemingen is uitbesteed aan externe asset managers. De basis van de strategie van de vastgoedaandelen is dat de selectie van specifieke vastgoedbedrijven de voorkeur geniet boven een keuze in een vastgoedsector, land of regio. Binnen het selectieproces van beursgenoteerde vastgoedondernemingen wordt duurzaamheid als belangrijk onderdeel beschouwd. Het Fonds is ervan overtuigd dat duurzaam vastgoed zorgt voor een aantrekkelijke propositie voor huurders en gebruikers. Echter, doordat het Fonds belegt in beursgenoteerde vastgoedondernemingen is het niet mogelijk om directe uitvloed te oefenen op onderliggende vastgoedobjecten. De huidige strategische doelstellingen zien vooral toe op het inzichtelijk maken van de duurzaamheidsprestaties van de onderliggende beleggingen.

GRESB-deelname beleggingen

Het doel is om ultimo 2027 een portefeuille te hebben die volledig deelneemt aan GRESB. Hierbij is de minimaal gewenste GRESB-score van de portefeuille 80 (gemiddeld gewogen).

Voordelen van GRESB-deelname door de onderliggende beleggingen zijn naast verdere inzichten in de duurzaamheid van de portefeuille ook de vergelijkbaarheid met niet-beursgenoteerde vastgoedbeleggingen.

Roadmap GRESB-deelname



Minimale ESG score van 65% met een coverage ratio van minstens 95%

Het doel is om de ESG prestatie van beursgenoteerde vastgoedondernemingen transparant en objectief te meten. Sinds 2017 wordt inzicht verkregen in de ESG prestatie van beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Dit gebeurt middels de ESG score van Refinitiv Eikon. Deze ESG score betreft een relatieve score is beschikbaar voor ruim 9.000 ondernemingen.

ASR PF streeft ernaar om te beleggen in beursgenoteerde vastgoedondernemingen met een focus op duurzame lange-termijn waardecreatie en die worden gekenmerkt door een consistente relatieve score boven de 65. Deze vastgoedondernemingen scoren relatief het beste ten opzichte van de concurrenten. Voor meer informatie over de ESG-scoremethodiek van Refinitiv, zie: www.refinitiv.com.

Doelstelling
**Coverage ratio
beursgenoteerde
vastgoedportefeuille
voor ESG score**
(%)

2026
≥ 95

2028
≥ 95

Doelstelling
**Minimale relatieve ESG
score beursgenoteerde
vastgoedportefeuille**
(%)

2026
≥ 65

2028
≥ 65

CO₂ voetafdruk: beschikbaar voor minstens 95% van de beleggingsportefeuille

ASR Nederland berekent periodiek de CO₂ voetafdruk van de beleggingen voor eigen rekening op basis van Platform Carbon Accounting Financials (PCAF) methodiek. De doelstelling is om voor minstens 95% van de beleggingen de CO₂ voetafdruk te meten. ASR PF vindt het een passende doelstelling om de CO₂ voetafdruk van de portefeuille inzichtelijk te krijgen. In de (half-)jaarberichten zal worden gerapporteerd over de CO₂ voetafdruk.

Daarnaast wordt de daadwerkelijke CO₂ voetafdruk berekend op basis van 'best effort' met de beschikbare en meest recente gegevens uit betrouwbare bronnen zoals Refinitiv. De uitkomsten kunnen wijzigen doordat de portefeuille en CO₂ data onderhevig is aan verandering. De methodiek voor het berekenen van de carbon footprint is in lijn met de PCAF-methodologie. Voor meer informatie over de PCAF-methodologie, zie: www.asrnederland.nl/.

Doelstelling
**Beschikbare CO₂ voetafdruk
van de beursgenoteerde
vastgoedportefeuille**
(percentage)

2026
≥ 95

2028
≥ 95

Klimaatadaptatie

Naast transitierisico's is vastgoed in toenemende mate onderhevig aan fysieke risico's voortkomend uit het veranderende klimaat. Het gaat om acute evenementen, zoals overstromingen en stormen, of risico's als gevolg van geleidelijke verandering zoals de stijgende zeespiegel en opwarming van de aarde. Wanneer een risico zich voordoet kan dat zorgen voor schade aan vastgoed of infrastructuur. De ontstane schade en gemiste inkomsten kunnen gedekt worden door een verzekeraar, maar de vraag is in hoeverre dergelijke verzekeringen betaalbaar blijven in een toekomst met toenemende risico's. Ook dit risico kan leiden tot 'stranded assets', waardoor beursgenoteerde vastgoedondernemingen maatregelen voor klimaatadaptatie dienen te nemen.

Het Fonds heeft als doel dat minstens 70% van de onderliggende beleggingen rekening houdt met fysieke klimaatrisico's.

Klimaatadaptatie zal daarnaast tevens een nieuw thema worden voor de doorlopende engagementgesprekken die de asset managers voeren met het management van onderliggende beleggingen.

Doelstelling
Klimaatadaptatie
(percentage)

2026

≥ 60

2028

≥ 80



Net zero carbon commitments in portefeuille

In het afgelopen jaar hebben meerdere Europese (niet-) beursgenoteerde vastgoedondernemingen zich gecommitteerd aan een CO₂-neutraal beleid en is dit aantal groeiende. Hierbij conformeren de (niet-)beursgenoteerde vastgoedondernemingen zich aan verschillende deadlines, maar hebben ze allen een ultieme doelstelling. Namelijk, CO₂-neutraal zijn in 2050.

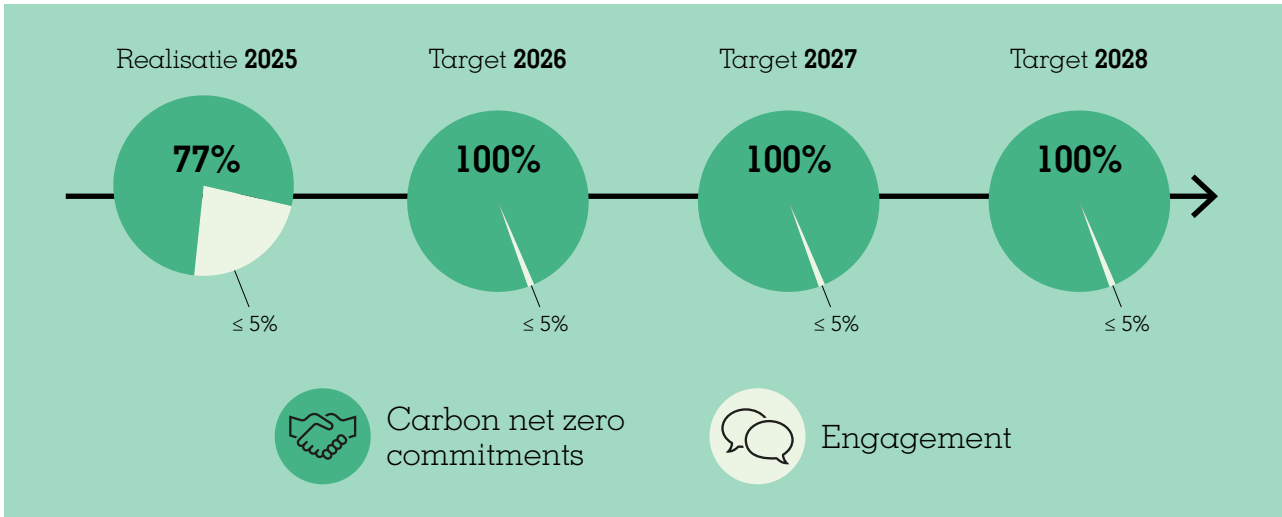
Voor de komende jaren is het de doelstelling van het Fonds om inzichtelijk te (laten) maken hoeveel van de bedrijven die zich hebben gecommitteerd aan een net zero portefeuille en hier 'Science Based Targets' voor hebben. Waarbij het Fonds streeft naar een onderliggende portefeuille die voor 100% gecommitteerd is carbon net zero uiterlijk 2050, onderbouwd door Science Based Targets.

Doelstelling
Net zero carbon commitments in portefeuille
(percentage)

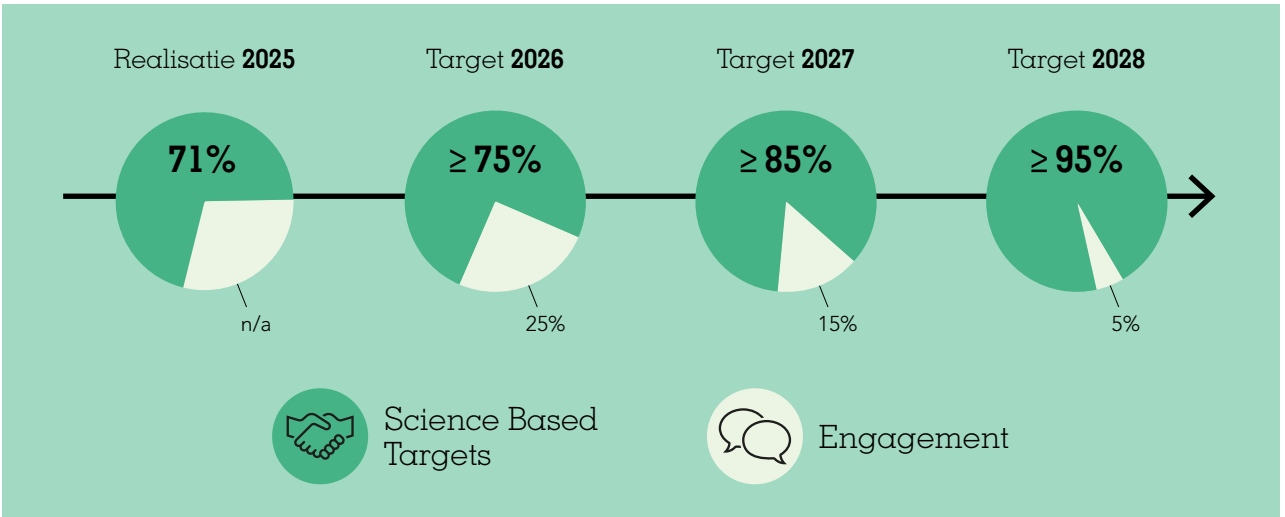
2026
95
2028
100

Voor de beursgenoteerde vastgoedondernemingen die zich (nog) niet hebben gecommitteerd aan een CO₂-neutrale portefeuille en/of geen Science Based Targets hebben zal het gesprek hierover worden aangegaan via de asset manager (engagement).

Roadmap Net zero carbon commitments



Roadmap Science Based Targets

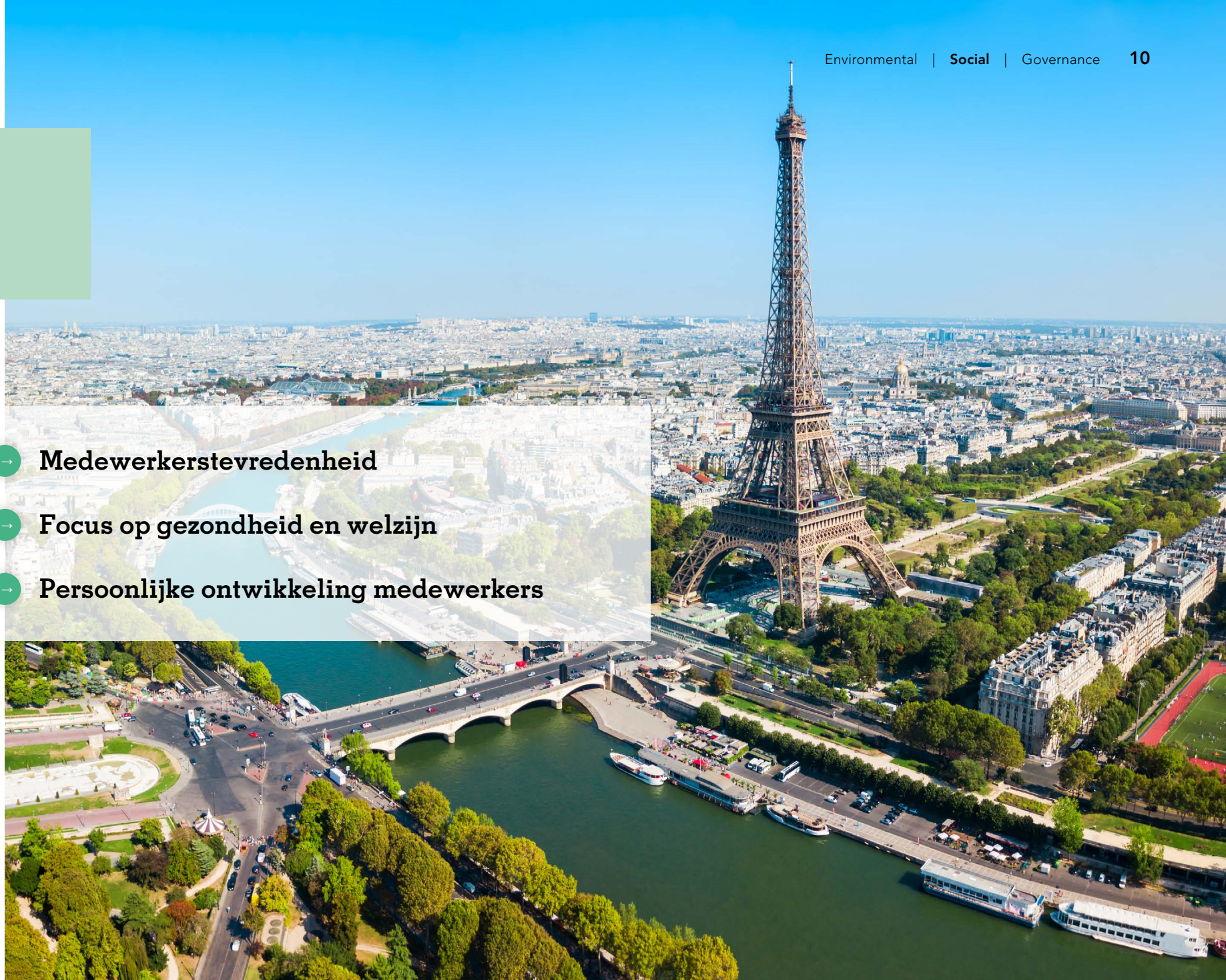




Social

Indirect draagt het Fonds haar steentje bij aan het bereiken van diverse sociale doelstellingen op het niveau van de beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Daarnaast probeert het fonds ook op een directe manier een steentje bij te dragen aan de maatschappij. Een manier om dit te doen is via de medewerkers die betrokken zijn bij het Fonds. Het Fonds streeft ernaar, in lijn met het ESG-beleid van a.s.r. real estate, dat de betrokken medewerkers die zich inzetten voor het Fonds voldoende tijd en ruimte hebben voor persoonlijke ontwikkeling.

- **Medewerkerstevredenheid**
- **Focus op gezondheid en welzijn**
- **Persoonlijke ontwikkeling medewerkers**



Medewerkerstevredenheid

Wekelijks laat enquêteert a.s.r. haar medewerkers middels de Employee Mood Monitor (eMood®). Dit zelfontwikkelde tool beoogt up-to-date informatie te verschaffen over de welzijn en verbondenheid van a.s.r. medewerkers. De eMood® enquête ziet toe op de drie volgende categorieën:

- Medewerkerstevredenheid;
- Vitaliteit
- Productiviteit

De uitkomsten geven inzicht in de behoeften van a.s.r. real estate medewerkers. Waar nodig worden stappen ondernomen om de positie van a.s.r. als werkgever te verbeteren.

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.

Doelstelling
Medewerkerstevredenheid
(eMood® score)

2026
≥ 7,5

2028
≥ 7,5

Doelstelling
Focus op gezondheid en welzijn
(eMood score)

2026
≥ 7,5

2028
≥ 7,5

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.

Doelstelling
Opleiding en seminars
(% jaarlijkse loonsom)

2026
≥ 1

2028
≥ 1

Doelstelling
Duurzame inzetbaarheid medewerkers
(% jaarlijkse loonsom)

2026
≥ 1

2028
≥ 1

Diversiteit, gelijkwaardigheid en inclusie

a.s.r. streeft naar een inclusieve cultuur. Voor het succes van de onderneming is het belangrijk dat medewerkers vakbekwaam zijn, maar ook dat medewerkers van elkaar verschillen. Verschillende zienswijzen, culturen, kennis en ervaringen dragen bij aan het realiseren van de doelstellingen van a.s.r. en worden positief benut en ingezet bij innovatieve oplossingen voor onze klanten.

De jaarlijkse Denison Organisational Succes Survey bevat een diversiteit & inclusie module waar de perceptie en progressie van dit onderwerp wordt gemeten aan de hand van een viertal pilaren:

- De perceptie van inclusie en respect;
- Een werkomgeving die veilig en vrij is van alle vormen van discriminatie;
- Gelijke kansen op de werkvloer;
- Leiderschap met oog op voordelen die diversiteit met zich meebrengt.

Doelstelling
**Diversiteit, gelijkwaardigheid
en inclusie**

2026
Uitvoeren beleid

2028
Uitvoeren beleid



Medewerkers van a.s.r. real estate



Governance

In lijn met onze missie om te beleggen met eeuwigheidswaarde geloven we dat duurzaamheid een sleutelrol speelt in onze langetermijnstrategie. Om onze strategische doelstellingen te behalen heeft a.s.r. real estate een governance framework met betrekking tot duurzaamheid. Daarbij nemen we actief deel aan duurzaamheidsinitiatieven en handelen we in lijn met sector brede duurzaamheidsrichtlijnen alsmede wet- en regelgeving.

- **Betrouwbare en deugdelijke bedrijfsvoering**
- **Alignment met duurzaamheidsrichtlijnen**



Betrouwbare bedrijfsvoering

Voor a.s.r. real estate is het niet meer dan logisch dat ESG alleen volledig kan worden ingebed als er sprake is van betrouwbare bedrijfsvoering. Belangrijke principes van onze governance zijn (onder andere) het Integriteits & Compliance beleid, Risk Management, Gedragscode, Privacybeleid, Customer Due Diligence beleid en Klokkenluidersregeling. Daarnaast heeft a.s.r. real estate sinds 2015 een AIFMD-vergunning verkregen van de Nederlandse toezichthouder AFM als aanbieder van financiële diensten zoals collectief en individueel vermogensbeheer.

Alignment met SFDR en EU Taxonomy

Het Fonds handelt in lijn met het EU Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) en heeft haar SFDR-verklaring gepubliceerd op haar website. Conform SFDR classificeert het Fonds als financieel product die ecologische karakteristieken promoot zoals uiteen gezet in Artikel 8(1) van Verordening (EU) 2019/2088. Per 1 januari 2023 zijn de tweede set regels gepubliceerd voor Level 2 van SFDR en EU Taxonomieverordening.

Het Fonds promoot de ecologische doelstelling 'mitigatie van klimaatverandering', conform artikel 9 van de EU Taxonomieverordening. Het Fonds promoot de voorgenoemde doelstelling door als doel te hebben dat alle onderliggende beursgenoteerde vastgoedbedrijven zich conformeren aan het Parijsakkoord.

Inzake het implementeren van de Regulatory Technical Standards (RTS) is het Fonds afhankelijk van de mate waarin de onderliggende beleggingen (beursgenoteerde vastgoedbedrijven) rekening houden met de RTS. Voor meer informatie over SFDR en EU Taxonomie verwijzen we u graag naar de periodieke duurzaamheidsinformatie op de website van het Fonds.

Samenwerking met partners en stakeholders om ESG-doelstellingen te bereiken

Voor ASR PF zijn de participanten vanzelfsprekend belangrijke partners voor het samen verwezenlijken van beleggingsdoelen. Het Fonds zal proactief communiceren over de duurzaamheidsprestaties van ASR PF en op gezette momenten communiceren over een update van het ESG-beleid en de behaalde resultaten. Het beheer van de Europese beursgenoteerde vastgoedportefeuille is momenteel uitbesteed aan externe asset managers. In het selecteren van uitbestedingspartijen, zoals de asset managers, wordt er gelet op de betrokkenheid van uitbestedingskandidaten met betrekking tot duurzaamheid. Enerzijds wordt er gelet op de eigen ESG-initiatieven van de uitbestedingskandidaten en anderzijds de mogelijkheid om bij te dragen aan het behalen van de ESG-doelstellingen van het Fonds.

Ondanks de onmogelijkheid om directe uitvloed uit te oefenen op de onderliggende vastgoed-objecten kan ASR PF via externe asset managers het gesprek aangaan met besturen van beursgenoteerde vastgoedondernemingen over de duurzaamheidsprestaties en -doelstellingen van de ondernemingen ('engagement'). Engagement is een voorbeeld van een middel waarmee duurzaamheid binnen de portefeuille inzichtelijk kan worden gemaakt dan wel worden bevorderd.

Alignment met duurzaamheidsrichtlijnen

UN Principles for Responsible Investment

a.s.r. heeft een UN PRI A+ rating voor haar strategie en Governance en een A rating voor haar vastgoed.



UN Global Compact

a.s.r. ondertekende het UNGC in 2011 en omarmt, ondersteunt en implementeert (binnen haar invloedssfeer) deze beginselen met betrekking tot mensenrechten, arbeidsnormen, milieu en corruptiebestrijding.



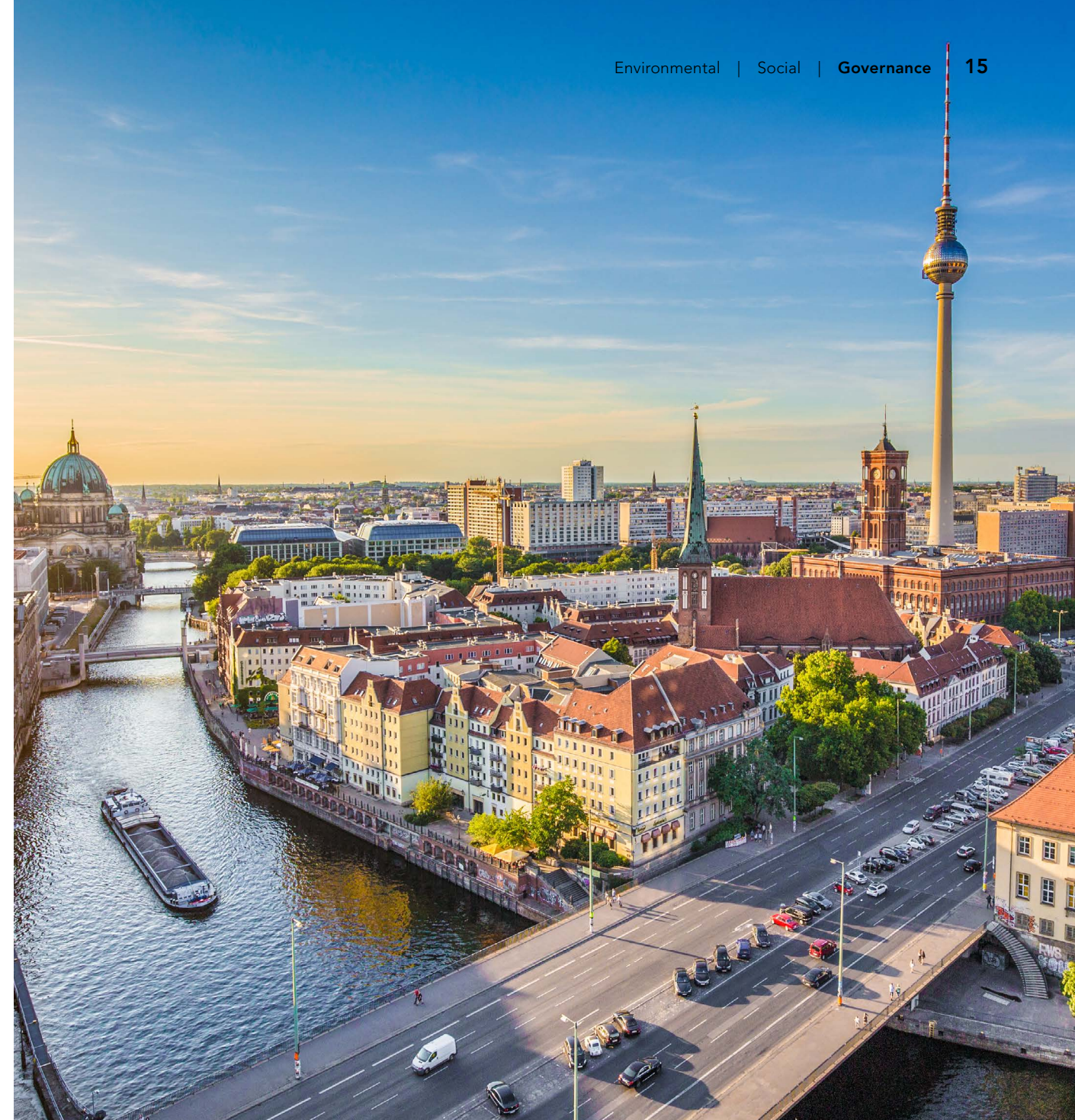
Nederlandse Verzekeringscode

De Manager, als onderdeel van a.s.r., houdt zich sinds 1 januari 2011 aan de Nederlandse Verzekeringscode.



SFDR (European Union Sustainable Finance Disclosure Regulation) & EU Taxonomy

Het Fonds is een financieel product dat ecologische kenmerken en de principes van good governance promoot in de zin van Artikel 8 van de Verordening (EU) 2019/2088 betreffende informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële dienstensector.



SDGs

In 2015 werden de Sustainable Development Goals (SDGs) onderschreven door alle leden van de Verenigde Naties om duurzaamheid op een wereldwijd niveau te bevorderen. De SDGs dienen als blauwdruk om ongelijkheid en armoede wereldwijd uit te wissen. Daarnaast dragen de SDGs bij aan de strijd tegen klimaatverandering met als doel eenieder een voorspoedig en vreedzaam leven te bieden.

De beursgenoteerde vastgoedbedrijven in portefeuille hebben doorgaans allen een eigen ESG-beleid die actief bijdragen aan één of meer SDGs. Het Fonds aan zich draagt actief bij aan de SDG die op deze pagina uiteen is gezet.



ASR PF draagt actief bij aan:



Ondanks dat het Fonds in principe beperkt invloed uit kan oefenen op de onderliggende objecten van de beursgenoteerde vastgoedbedrijven in portefeuille kan het wel actief bijdragen aan SDG's. Bijvoorbeeld middels de doelstellingen die in dit ESG-beleid uiteen zijn gezet. Deze ESG-doelstellingen zien toe op enerzijds klimaatmitigatie en anderzijds klimaatadaptie. Door steeds meer inzicht te krijgen in de duurzaamheidsprestaties van de onderliggende portefeuille kan er steeds specifiek engagement worden gepleegd met als doel het verbeteren van de duurzaamheidsprestaties.

Colofon

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

www.asrealestate.nl

© 2025

Tekst

a.s.r. real estate

Fotografie

a.s.r. real estate image bank
iStockphoto

Design

TD Cascade, Amsterdam

