



# ESG-beleid 2023-2025

Beleggen met

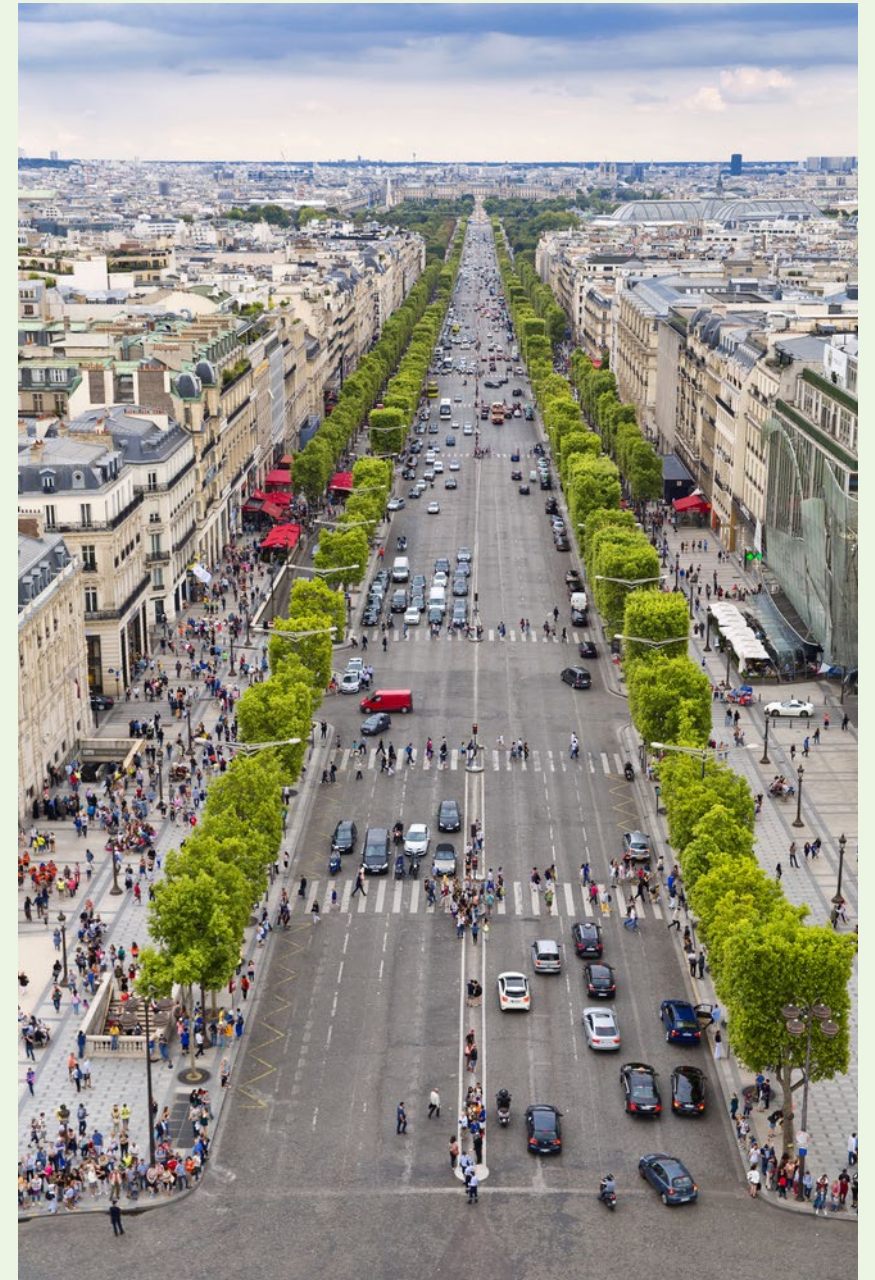
eeuwigheidswaarde

ASR Property Fund

---

# Missie

“We creëren eeuwigheidswaarde voor onze beleggers en de maatschappij, door elke dag te ondernemen en verantwoord te investeren in kwalitatief hoogwaardig vastgoed.”



# Environment, 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.

## α.s.r. real estate platform

a.s.r. real estate belegt en beheert al meer dan 130 jaar vastgoed voor institutionele partijen. Naast het ASR Property Fund heeft a.s.r. real estate per vastgoedsector een fonds voor derden en belegt het in hernieuwbare energie.



**ASR Dutch Prime Retail Fund (ASR DPRF)**



**ASR Dutch Core Residential Fund (ASR DCRF)**



**ASR Dutch Mobility Office Fund (ASR DMOF)**



**ASR Dutch Science Park Fund (ASR DSPF)**



**ASR Dutch Farmland Fund (ASR DFLF)**



**ASR Property Fund (ASR PF)**



**Renewables**



**Rural Estates**

# Beleggen met eeuwigheidswaarde vertaalt zich in:

## Environment



---

Naar een CO<sub>2</sub>-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 2023-2025

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 2023 - 2025

Strategische doelstelling	Target 2023	Target 2025
<b>Environment</b>		
Coverage ratio beursgenoteerde vastgoedportefeuille voor ESG score	≥ 95%	≥ 95%
Minimale relatieve ESG score beursgenoteerde vastgoedportefeuille	≥ 60%	≥ 60%
Beschikbare CO <sub>2</sub> voetafdruk van de beursgenoteerde vastgoedportefeuille	≥ 95%	≥ 95%
Net zero carbon commitments in portefeuille	≥ 85%	≥ 95%
<b>Social</b>		
Medewerkerstevredenheid (Denison scan)	≥ 94%	≥ 94%
Focus op gezondheid en welzijn (eMood score)	≥ 6	≥ 6
Persoonlijke ontwikkeling medewerkers	≥ 7.5	≥ 7.5
- Opleiding en seminars (% jaarlijkse loonsom)	1%	1%
- Duurzame inzetbaarheid medewerkers (% jaarlijkse loonsom)	1%	1%
<b>Governance</b>		
Betrouwbare en deugdelijke bedrijfsvoering	Compliant	
Alignment met duurzaamheidsrichtlijnen	Compliant	



# Environment

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 CO<sub>2</sub>-uitstoot van de beleggingsportefeuille, waarbij het wenst een zo laag mogelijke CO<sub>2</sub>-uitstoot te realiseren. Hierin is een belangrijke rol weggelegd voor het Fonds én haar stakeholders.

- **Coverage ratio beursgenoteerde vastgoedportefeuille voor ESG score**
- **Minimale relatieve ESG score beursgenoteerde vastgoedportefeuille**
- **Beschikbare CO<sub>2</sub> voetafdruk van de beursgenoteerde vastgoedportefeuille**
- **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.

## Minimale ESG score van 60% 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 60. Deze vastgoedondernemingen scoren relatief het beste ten opzichte van de concurrenten. Voor meer informatie over de ESG-scoremethodiek van Refinitiv, zie: [www.refinitiv.com](http://www.refinitiv.com).

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

2023

≥ 95

2025

≥ 95

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

2023

≥ 60

2025

≥ 60

## CO<sub>2</sub> voetafdruk: beschikbaar voor minstens 95% van de beleggingsportefeuille

ASR Nederland berekent periodiek de CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> voetafdruk te meten. ASR PF vindt het een passende doelstelling om de CO<sub>2</sub> voetafdruk van de portefeuille inzichtelijk te krijgen. In de (half-)jaarberichten zal worden gerapporteerd over de CO<sub>2</sub> voetafdruk.

Daarnaast wordt de daadwerkelijke CO<sub>2</sub> voetafdruk berekend op basis van 'best effort' met de beschikbare en meest recente gegevens uit betrouwbare bronnen zoals Refinitiv Eikon. De uitkomsten kunnen wijzigen doordat de portefeuille en CO<sub>2</sub> 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/](http://www.asrnederland.nl/).

Doelstelling  
**Beschikbare CO<sub>2</sub> voetafdruk van de beursgenoteerde vastgoedportefeuille**  
(percentage)

2023  
≥ 95

2025  
≥ 95

## Net zero carbon commitments in portefeuille

In het afgelopen jaar hebben meerdere Europese (niet-) beursgenoteerde vastgoedondernemingen zich geïnteresseerd in een CO<sub>2</sub>-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, CO<sub>2</sub>-neutraal zijn in 2050.

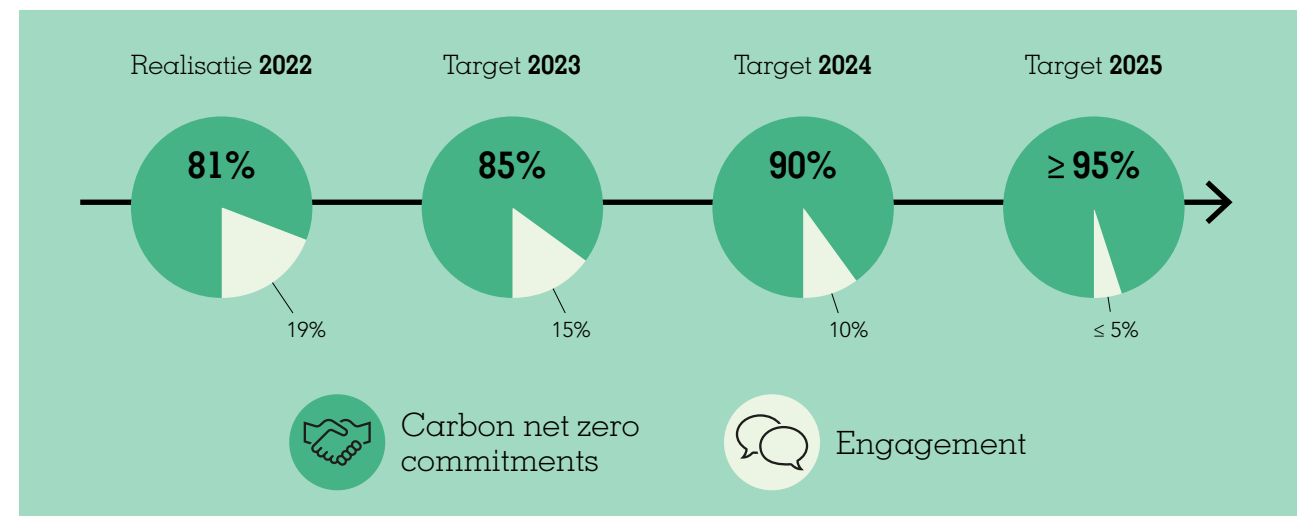
Voor de komende jaren is het de doelstelling van het Fonds om inzichtelijk te (laten) maken welke beursgenoteerde vastgoedondernemingen een Paris Proof roadmap hebben. Voor de beursgenoteerde vastgoedondernemingen die geen Paris Proof roadmap ambiëren zal mogelijk het gesprek hierover worden aangegaan via de asset manager (engagement).

Doelstelling  
**Net zero carbon commitments in portefeuille**  
(percentage)

2023  
≥ 85

2025  
≥ 95

### Roadmap







## 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

Periodiek laat a.s.r. real estate de 'Denison Organisational Success Survey' uitvoeren. Deze enquête meet het succes van een organisatie op verschillende dimensies, zoals betrokkenheid en aanpassingsvermogen. De resultaten worden vergeleken met een wereldwijde benchmark van grote organisaties die gebruik maken van de Denison Survey. Na elke enquête worden de resultaten intensief geanalyseerd en besproken door het bestuur, de interne Denison personeel en alle business lines. Waar nodig worden stappen ondernomen om de status van a.s.r. real estate te verbeteren als een uitstekende werkgever.

Doelstelling  
**Medewerkerstevredenheid**  
(Denison scan)

2023

≥ 94

2025

≥ 94

## 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. Vooral na de uitbraak van Covid-19. 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 besteedt 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 wekelijkse eMood@ enquête. Belangrijke thema's zijn stress, mate van afwezigheid, lichamelijke klachten en het enthousiasme van de medewerkers.

Doelstelling  
**Focus op gezondheid en welzijn**  
(eMood score)

2023

≥ 6

2025

≥ 6

## 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)

2023

≥ 1

2025

≥ 1

Doelstelling  
**Duurzame inzetbaarheid medewerkers**  
(% jaarlijkse loonsom)

2023

≥ 1

2025

≥ 1

## Diversiteit 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 voorgenoemde jaarlijkse Denison Organisational Success 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.

Tijdens een meetmoment in 2022 is gebleken dat a.s.r. bij de top 25% behoorde van alle werkgevers die deelnamen aan de enquête.

**Binnen a.s.r. geloven we dat een divers medewerkersbestand de organisatie beter en sterker maakt, a.s.r. staat voor gelijke kansen voor eenieder.**



Medewerkers van a.s.r. real estate

### Gendergelijkheid

In het Diversiteits-, gelijkheid en inclusiebeleid van a.s.r. is gendergelijkheid een van de centrale thema's. Er zijn doelstellingen om diversiteit in de samenstelling van het werknemersbestand te bevorderen. Evenals doelstellingen om gelijke beloning voor gelijk werk te bevorderen.

Om te monitoren of het beleid in de praktijk goed uitpakt wordt er jaarlijks een 'Gender Pay Gap' analyse uitgevoerd.

### Pay Gap analyse 2022

Over het gehele medewerkersbestand bezien is de gemiddelde uurloon ongeveer 17% lager dan die van mannen. Echter, wordt dit verschil verklaard door het feit dat vrouwen verschillende functies bekleden (met lagere

salarisschalen) en vrouwen gemiddeld minder werkervaring hebben dan de mannen binnen a.s.r. Als rekening wordt gehouden met deze factoren zijn er geen verschillen in beloning tussen mannen en vrouwen binnen a.s.r.

### Ambitie gaat verder dan gelijke beloning

De ambitie van a.s.r. is ook om een betere verdeling tussen mannen en vrouwen te

krijgen in het management en specialistische functies. Deze verbetering moet komen uit het intern bevorderen van vrouwen voor deze posities alsmede het aantrekken van meer vrouwen voor deze posities. Hier wordt actief op gestuurd door bijvoorbeeld het trainen van managers en anoniem solliciteren.



# 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 en deugdelijke bedrijfsvoering

## SFDR & EU Taxonomy

Het Fonds is een financieel product dat ecologische kenmerken en de principes van good governance promoot in de zin van Artikel 8 SFDR. De volgende ecologische kenmerken worden in ieder geval gepromoot door het Fonds.

Bijdragen leveren aan het milieu en de maatschappij:

- Het aangaan van lange termijnrelaties met partijen die ook ecologische en maatschappelijke doelstellingen nastreven;
- Het hebben van (onderliggende) beleggingen die bijdragen aan de mitigatie van klimaatverandering;
- Het hebben van positieve sociale en ecologische scores op portefeuilleniveau.

In aanvulling op de ecologische kenmerken worden in ieder geval ook de volgende sociale kenmerken gepromoot door het Fonds:

- Bijdragen leveren aan het milieu en de maatschappij;
- Het creëren en behouden van een degelijke werkomgeving met een focus op de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van medewerkers.

## EU Taxonomy Alignment

Het Fonds promoot ten minste één van de duurzaamheidsdoelstellingen zoals beschreven in artikel 9 van de 'Taxonomy Regulation', namelijk mitigatie van klimaatverandering. De onderliggende beleggingen van het Fonds betreffen beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze beursgenoteerde vastgoedondernemingen hebben doorgaans allemaal een beleid met betrekking tot het doorvoeren van maatregelen in het kader van de mitigatie van klimaatverandering ('climate change mitigation') – en in het geval van sommige beursgenoteerde vastgoedondernemingen ook in het kader van adaptatie aan klimaatverandering ('climate change adaptation') – met betrekking tot hun beleggingen. Het Fonds heeft niet de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de maatregelen die op het niveau van deze beleggingen (i.e. de beleggingen van de beursgenoteerde vastgoedondernemingen) worden genomen in het kader van de mitigatie van klimaatverandering en/of de adaptatie aan klimaatverandering, omdat het Fonds deze onderliggende beleggingen niet zelf in beheer heeft. Voor nadere informatie over de 'Taxonomy Eligibility' en 'Taxonomy Alignment' van het Fonds verwijzen wij u graag naar de (half-)jaarberichten en SFDR-rapportage die vanaf 1 januari 2023 op de website van de beheerder zullen worden gepubliceerd.

### 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 invloed uit te oefenen op de onderliggende vastgoedobjecten 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 Verzekeringcode

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



## 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.



# Colofon

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

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

© 2022

## Tekst

a.s.r. real estate

## Fotografie

a.s.r. real estate image bank  
iStockphoto

## Design

TD Cascade, Amsterdam

