

Duurzaamheidsrapport 2022



1. Over AG Real Estate

AG Real Estate engageert zich voor duurzame ontwikkeling

AG Real Estate, dochteronderneming in volle eigendom van AG Insurance en vastgoedadviseur van Ageas, is een geïntegreerde vastgoedexploitant met activiteiten in België, Frankrijk, Luxemburg en bepaalde geselecteerde Europese markten, en met expertise die zich uitstrekt over sectoren zoals Asset & Property Management, Development & Construction Management, PPP, vastgoedfinanciering en ook parkingbeheer, via de eigen dochter Interparking.

AG Real Estate telt meer dan 250 werknemers met uiteenlopende profielen en expertises, en beheert een portefeuille van meer dan € 6,5 miljard voor eigen rekening en voor rekening van derden.

AG Real Estate engageert zich voor duurzame ontwikkeling en volgt hiertoe een traject dat tegen 2050 moet uitmonden in een emissieloze portefeuille, meer bepaald door integratie van milieu-, maatschappelijke en bestuurlijke doelstellingen in heel de bedrijfsstrategie.

2. Duurzaamheid bij AG Real Estate

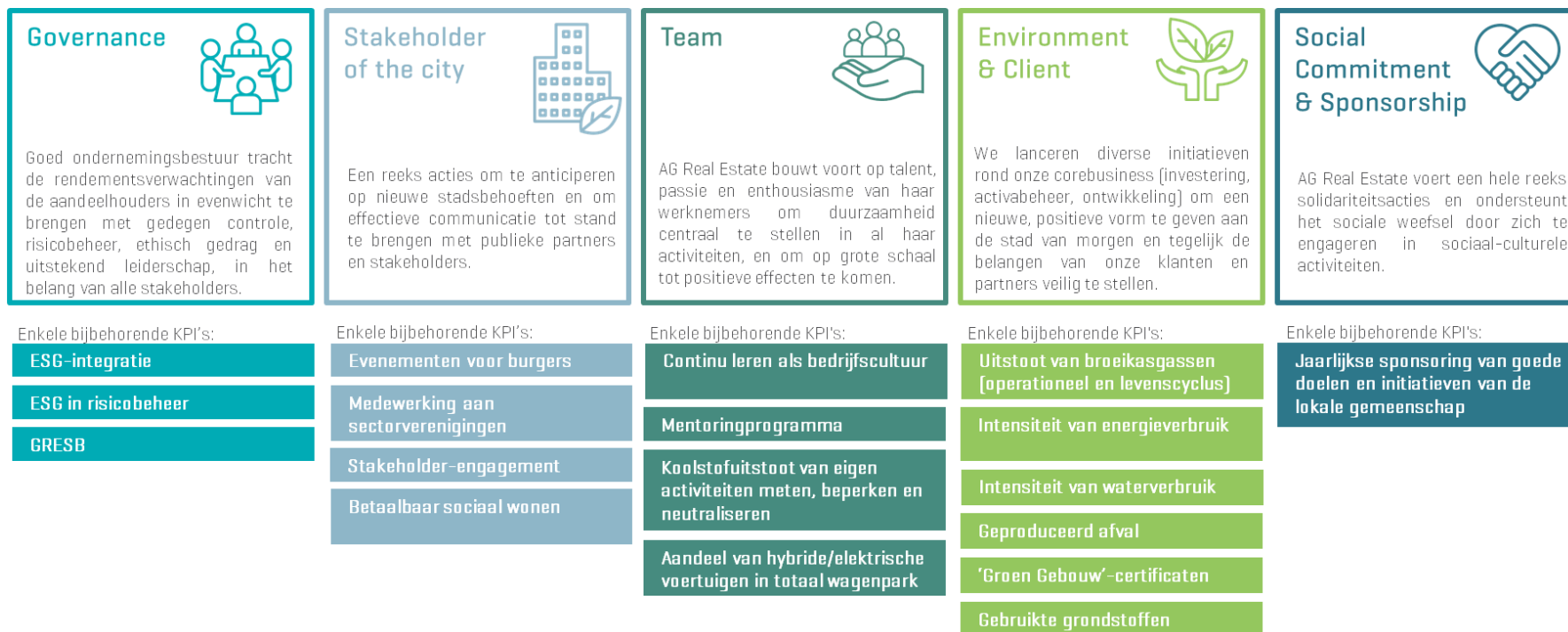
SDG's van de VN

AG Real Estate engageert zich voor de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Dit raamwerk levert richtlijnen voor ambitieuze doelstellingen. AG Real Estate onderschrijft dit raamwerk en wil een positieve bijdrage leveren voor haar omgeving door zich met name actief in te zetten voor SDG 11 (Sustainable Cities & Communities), SDG 12 (Responsible Consumption & Production) en SDG 13 (Climate Action).



Onze strategie met 5 pijlers

AG Real Estate wil haar duurzaamheidsdoelstellingen realiseren via een duurzaamheidsstrategie op basis van 5 pijlers:



3. Duurzaamheid in de vastgoedactiviteit

Pijler 1: Bestuur

Ook in 2022 bleef AG Real Estate duurzaam en verantwoord investeren in haar activa. AG Real Estate integreert ESG-overwegingen ('environment, social, governance' of 'milieu, maatschappij, bestuur') in alle nieuwe investeringsbeslissingen. Sinds einde 2021 bereikt de ESG-integratie voor intern beheerde activa de volle 100%.

Pijler 2: Betrokken bij de stad

Het engagement van AG Real Estate voor gemeenschappen en zorginfrastructuur

Gebouwen zijn meer dan bakstenen. Ze kunnen dienen als woning, kantoor, opslagplaats en veel meer. AG Real Estate tracht bij te dragen tot het welzijn van de mensen die wonen en werken in de lokale gemeenschappen, en steunt daarom op actieve wijze solidariteitsacties en sociaal-culturele activiteiten. Daarnaast probeert ze sociale elementen te integreren in haar projecten.



Recent investeerden we in zorginfrastructuur en in zorgactiviteiten via de overname van Anima: opgericht in 2007 en nu al de 5e rusthuisbeheerder in België. De onderneming telt ruim 1600 werknemers en beheert in totaal 24 rusthuizen in het hele land.

De meeste zorgwoningen van Anima zijn zodanig opgezet dat de bewoners samenleven in kleinere (familialere) gemeenschappen met hun eigen woonomgeving binnen een efficiënt aanbod aan diensten en voorzieningen.

Het engagement van AG Real Estate voor efficiënte en multimodale mobiliteit

Interparking is met de jaren uitgegroeid tot een Europese leider in de sector van stedelijke mobiliteit. Interparking biedt niet alleen handige en veilige parkings aan, maar ontwikkelt ook een reeks innovatieve producten en diensten op maat van de behoeften van grote Europese steden.

Interparking is actief in negen landen in Europa: Duitsland, Oostenrijk, België, Spanje, Frankrijk, Italië, Nederland, Polen en Roemenië.



Interparking is ervan overtuigd dat multimodaliteit (inzet van meer en diverse vervoersmodi) de sleutel is voor succesvolle groene en efficiënte mobiliteit. Daarom biedt Interparking parkeerruimte aan vlak bij grote hubs van het openbaar vervoer: metro, tram, buslijnen, treinstations, luchthavens en terminals voor cruiseschepen. Verder heeft het bedrijf diverse maatregelen getroffen om de milieueffecten van zijn activiteiten te beperken.

Bevordering van ontwikkelingen voor gemengd gebruik in multifunctionele wijken

AG Real Estate probeert levendige en inclusieve stadszones te creëren en ontwikkelt projecten voor gemengd gebruik om zo multifunctionele wijken tot stand te brengen waar mensen wonen, winkelen, werken én zich ontspannen.

Een mooi voorbeeld is de betrokkenheid bij de non-profitorganisatie Up4North. Deze vzw is zich bewust van de strategische ligging en prima toegankelijkheid van de wijk met het openbaar vervoer, en zet een grootschalig project in de steigers om een substantiële impact te hebben op de diversiteit van stadsfuncties. Dit project wil meer diversiteit creëren door grote ondernemingen en start-ups samen te brengen met culturele en non-profitorganisaties, bewoners en bezoekers, naast lokale, nationale en internationale actoren.

Door alle vastgoedpartners bijeen te brengen die in de noordelijke zone actief zijn, biedt Up4North een globaal en weldoordacht plan voor de toekomst van deze wijk, in overeenstemming met de behoeften van zijn nieuwe gebruikers. In deze omgeving ontwikkelen wij het CCN-project voor gemengd gebruik (in joint venture met Atenor), grenzend aan het treinstation Brussel-Noord.



Afbeelding van de ontwikkeling van CCN door AG Real Estate & Atenor

Scholen van Morgen

De 'Scholen van Morgen', gelanceerd in 2006, is een Design, Build, Finance, Maintain (DBFM) programma dat nieuwe schoolgebouwen realiseert via een publiek-private samenwerking. Onder leiding van AG Real Estate als programma- en projectmanager zijn de afgelopen 10 jaar vele stenen gelegd voor meer schoolcapaciteit. In totaal 182 projecten, goed voor 250 schoolgebouwen met in totaal 710.000 m² vloeroppervlak, bieden plaats aan maar liefst 133.000 leerlingen. Acht scholen zijn zogenaamde passieve scholen.

Een deel van de schoolinfrastructuur staat ook buiten de schooluren open voor de plaatselijke gemeenschap (zoals jeugd-, cultuur- en sportverenigingen). In 2022 zijn twee scholen opgeleverd: Campus Bluegate in Antwerpen (10.000m²) en de Campus Cadixwijk in Antwerpen (25.000m²), waarbij de laatste de RES-prijs kreeg voor beste (semi-)publieke ontwikkeling. De laatste school van het programma werd in mei 2023 ingehuldigd.

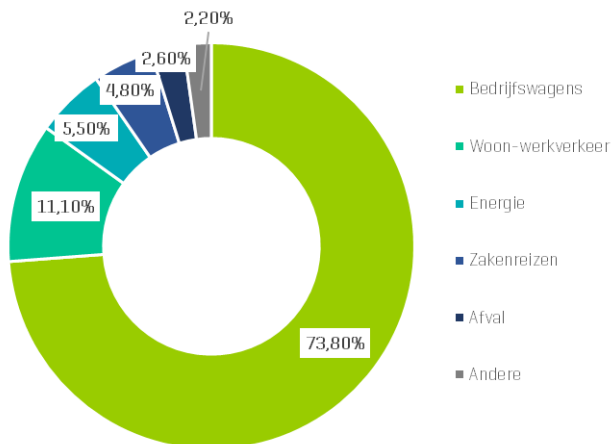
Pijler 3: Team

Uitstoot van broeikasgassen door HQ

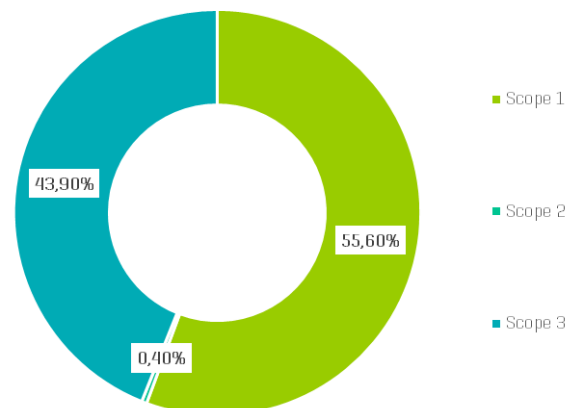
De bedrijfsactiviteiten van AG Real Estate hebben in boekjaar 2022 in totaal 892 ton CO₂ uitgestoten. Dat is 2,5% minder dan in boekjaar 2021 (inclusief IT-uitstoot).

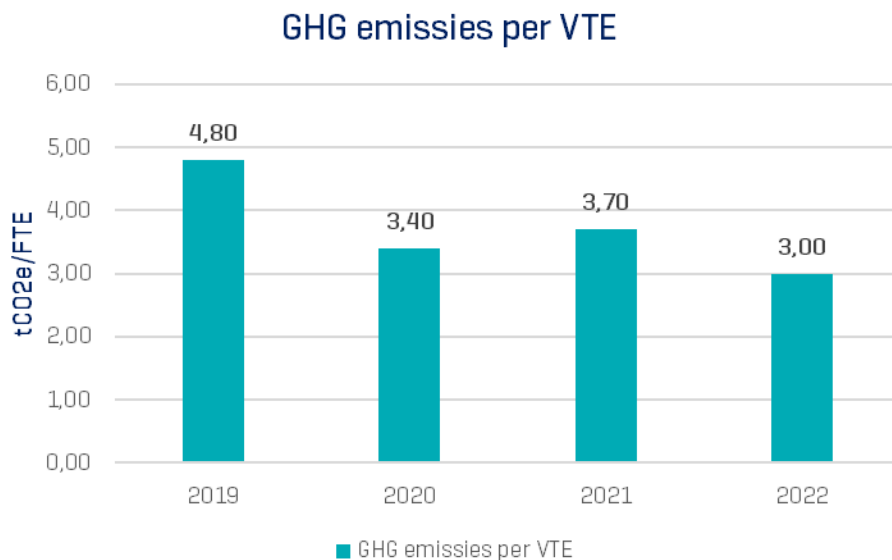
Dit komt overeen met 3 ton CO₂ per vte. Net zoals vorig jaar waren de bedrijfswagens en het woon-werkverkeer verantwoordelijk voor het grootste deel van de uitstoot. De impact van zakenreizen, afval en kapitaalgoederen is op jaarbasis afgenomen.

GHG emissies per categorie



GHG emissies per scope





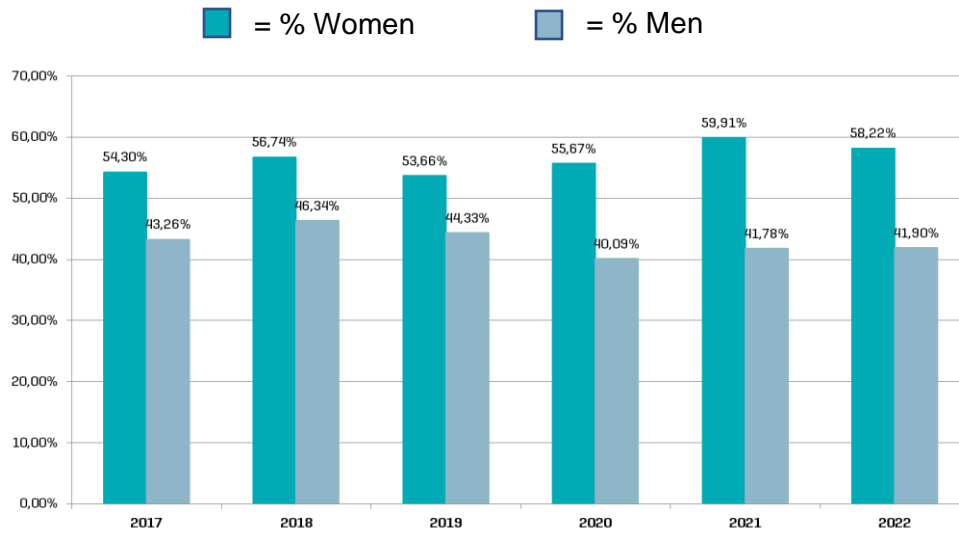
Ageas Group streeft – via Impact24 – naar koolstofneutraliteit van de eigen gemeten activiteiten. Wij willen onze impact op het milieu verminderen door onze koolstofuitstoot terug te schroeven en compensaties te voorzien voor de restuitstoot. Er vond al compensatie plaats voor alle operationele koolstofuitstoot van 2021. Ook in 2022 willen we deze koolstofneutraliteit opnieuw realiseren.

Diversiteit en Inclusie

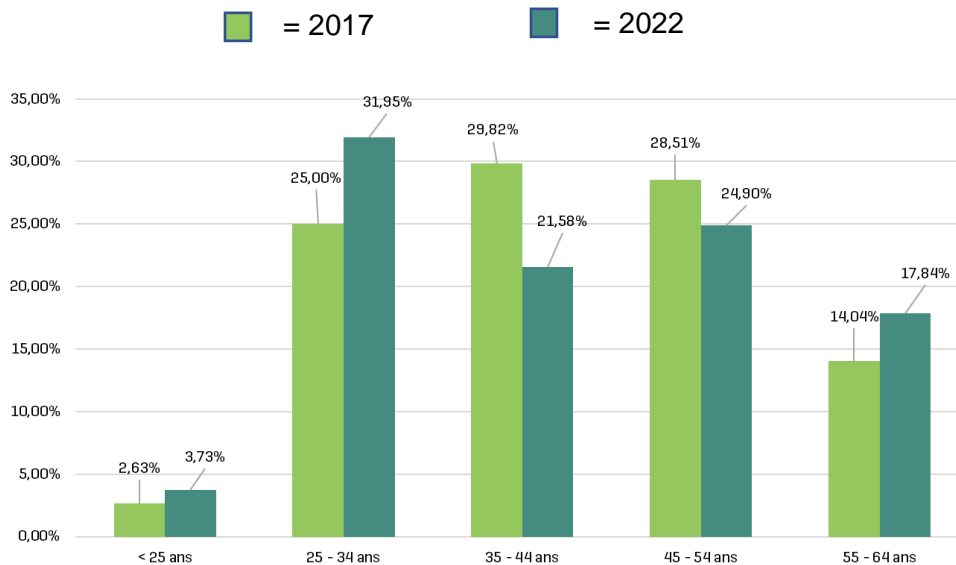
Bij AG Real Estate tolereren we geen enkele vorm van intimidatie of discriminatie. We behandelen iedereen met respect, ongeacht geslacht, ras, religieuze of politieke overtuiging, seksuele geaardheid of handicap. Om dit alles waar te maken, hebben wij in 2022 een Charter voor Diversiteit en Inclusie ingevoerd. Via de jaarlijkse follow-up van diverse KPI's houden we bij hoe goed we het doen. We willen een werkplek garanderen waar iedereen zichzelf kan zijn en zich kan ontplooien.

Sinds 2017 bestaat het personeelsbestand van AG Real Estate voor een meerderheid uit vrouwen (schommelend tussen 53% en 60% van het totaal). Daarnaast is de leeftijdsverspreiding geëvolueerd: de segmenten < 35 jaar en > 55 jaar zijn toegenomen; de leeftijdssegmenten van 35 tot 54 jaar zijn kleiner geworden.

Genderverdeling bij werknemers AG Real Estate



Leeftijdsspreiding bij werknemers AG Real Estate



Pijler 4: Omgeving & klant

Focus op de kantoorportefeuille in België

AG Real Estate monitort haar KPI's voor energie, water en koolstofafdrak van haar Belgische kantoorportefeuille (30 activa) in real time, onder het motto: "Als je het meet, wordt het ook effectief uitgevoerd." We merken op vergelijkbare basis een stijging in energie- en waterverbruik, vooral te wijten aan de terugkeer naar kantoor na de covidpandemie. Om tegen 2050 onze netto-nuldoelstelling te bereiken en het energieverbruik te verlagen, optimaliseren we de prestaties van onze gebouwen via investering in o.a. ledverlichting, sensoren, efficiënte energiesystemen en isolatie.

Wij meten al meerdere jaren het elektriciteits-, gas- en waterverbruik van onze Belgische kantoorgebouwen. Wat het energieverbruik aangaat, is het absolute gasverbruik van 2021 naar 2022 met 7,5% gedaald. Bij vergelijking op vergelijkbare basis ("Like-for-Like") steeg het gasverbruik met 0,3%.

Gasverbruik	2022	2021
Gas (genormaliseerd) – absoluut	26 979 MWh	29 157 MWh
Gas (genormaliseerd) – intensiteit	64,9 kWh/m ²	64,7 kWh/m ²
Gas (genormaliseerd) – absoluut (Lfl ¹)	26 979 MWh	26 905 MWh

Het totale elektriciteitsverbruik daalde met 2%, vooral door het afgenomen totale oppervlakte. Het verbruik op vergelijkbare basis (gecorrigeerd voor oppervlakte en temperatuurschommelingen) steeg met 6,16% voor wat elektriciteitsintensiteit aangaat.

Elektriciteitsverbruik	2022	2021
Elektriciteit (genormaliseerd) – absoluut	36 927 MWh	37 697 MWh
Elektriciteit (genormaliseerd) – intensiteit	88,86 kWh/m ²	83,71 kWh/m ²
Elektriciteit (genormaliseerd) – abs. (Lfl)	36 927 MWh	34 785 MWh

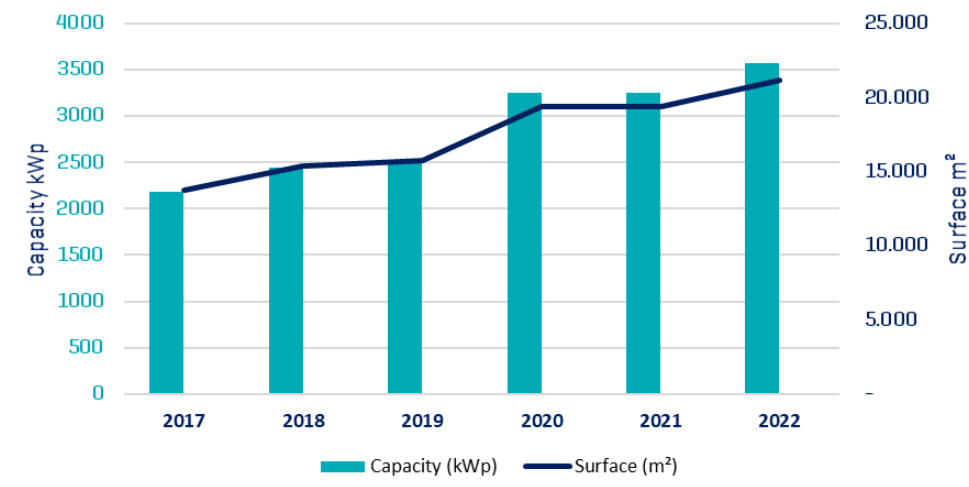
Het waterverbruik is van 2021 naar 2022 met 9,2% toegenomen maar blijft ruim onder het verbruik van de vorige jaren. Op vergelijkbare basis is het waterverbruik met 18,3% gestegen.

Waterverbruik	2022	2021
Waterverbruik – absoluut	94 297 m ³	86 324 m ³
Waterverbruik – intensiteit	227 l/m ²	192 l/m ²
Waterverbruik – absoluut (Lfl)	94 297 m ³	79 656 m ³

We onderzoeken de mogelijkheid om de on-siteproductie van hernieuwbare energie op onze bestaande activa te verhogen. De zonnepaneelcapaciteit van onze kantoorgebouwen is van 2017 tot 2022 met meer dan 64% gestegen.

¹ 'Like-for-Like': op vergelijkbare basis.

Evolutie van de fotovoltaïsche capaciteit van de kantoorgebouwen van AG Real Estate (in België)



Focus op de logistieke portefeuille

De Groep heeft meer dan 342.000 m² zonnepanelen op de daken liggen, goed voor een capaciteit van ongeveer 71,5 MWp. Koplopers zijn o.a. de logistieke site in Venlo (Nederland - 96.000 m²), Havlog (Frankrijk - 37.000 m²) en Antwerp East Port (België - 27.000 m²).

Project	Zonnepanelen (m ²)	Capaciteit (MWp)
Antwerp East Port (BE)	27.000 m ²	5,2 MWp
Venlo (NL)	96.000 m ²	18 MWp
Boekerman Oud Gastel (NL)	50.000 m ²	10 MWp
Amelo T-Port (NL)	61.000 m ²	15 MWp
Radiator Springs Heerlen (NL)	16.000 m ²	3,7 MWp
Sugar Fields Etten Leur (NL)	43.000 m ²	9,8 MWp
Logistic Mills South Weert (NL)	12.000 m ²	2,5 MWp
Havlog (FR)	37.000 m ²	7,3 MWp
	342.000 m²	71,5 MWp

Havlog



In juli 2021 werd het Franse complex Havlog opgeleverd: met 92.000 m² is dit het grootste logistieke platform in Le Havre. Op het dak ligt 37.000 m² aan zonnepanelen. Het is een echte zonne-energiecentrale met 18.500 modules, goed voor 7,35 MWp. De verwachte jaarproductie van 7,050 MWh kan 1.559 gezinnen of 3.430 inwoners bevoorraden. Groene elektriciteit wordt verkocht aan het openbare net. Dit grote project op Havlog, samen met URBASOLAR, is het grootste zonnepanelenpark dat AG Real Estate tot vandaag in Frankrijk heeft geïnstalleerd.

Focus op de ontwikkelingsportefeuille

Westland



In 2022 werd de renovatie en uitbreiding van Westland Shopping voltooid. Het winkelcentrum wordt nu verwarmd en gekoeld met een eigen, gesloten geothermisch systeem. De capaciteit van dit systeem bedraagt 720 kWp: genoeg voor zowat 80% van de verwarmings- en 30% van de koelingsbehoeften van het center. Er werden meer dan 190 gaten geboord tot een diepte van 78 m. In 2023 wordt de on-site geproduceerde hernieuwbare energie nog opgevoerd met de installatie van zonnepanelen op het dak, door onze partner Skysun (capaciteit: 249 kWp). Westland Shopping zal dan de BREEAM Excellent certificatie ontvangen.

My Little Nation



Dit project in Parijs omvat de sloop en wederopbouw van een gebouw in onze portefeuille, met het oog op de ontwikkeling van 1.700 m² winkelruimte op de begane grond en bijna 6.000 m² kantoorruimte waar gebruikscomfort voorop staat. In 2022 werd volop gebouwd; de oplevering verwachten we in Q3 2023. Het project beoogt vier certificeringen: BREEAM "Excellent", HQE "Excellent", Ozmoz en Wired Certified.

My Little Nation maakt deel uit van een levendige, dynamische en uitstekend bereikbare wijk, en is dan ook een uitzonderlijke locatie. De twee gevels van het gebouw die uitkijken op de Place de la Nation en de Avenue de Taillebourg, zijn geïnspireerd op Haussmanniaanse architectuurcodes en zorgen daardoor voor continuïteit met de naburige gebouwen. Zo'n 600 m² groene ruimte is verdeeld over panoramische terrassen met uitzonderlijk uitzicht, vooral op het dak, met 360°!

Pijler 5: Sociaal engagement en sponsoring

AG Real Estate heeft Promote Ukraine van maart 2022 tot januari 2023 kosteloos laten beschikken over ongeveer 1200 m² leegstaande ruimte in het Arlon 53-gebouw. De vereniging is spreekbuis voor de belangen van de Oekraïense burgermaatschappij in Brussel: ze deelt nieuws, brengt experts met elkaar in contact, informeert het publiek, coördineert events, werkt samen met activisten en bepleit de Oekraïense zaak bij de EU-beleidsmakers. De ruimte herbergde culturele activiteiten voor Oekraïense vluchtelingen (vooral jonge kinderen). De organisatie werd intussen naar een ander van onze gebouwen overgebracht, met het oog op herontwikkeling van dit pand.

4. KPI's

Eind 2022 werd het duurzaamheidsbeleid van AG Real Estate geactualiseerd. Het bevat nu een reeks KPI's met betrekking tot elke strategische pijler. Jaarverslag 2022 bevat alvast een subset van deze KPI's. Vanaf 2023 wordt gerapporteerd over alle KPI's.

KPI's voor Governance	2022	2021	Commentaar
1. Aandeel van projecten waarvoor ESG werd geïntegreerd in het due diligence- en besluitvormingsproces voor investeringen.	100%	100%	ESG werd sinds 2021 geïntegreerd in het investeringsproces.
2. AUM-aandeel waarvoor een beoordeling van de fysieke en transitierisico's plaatsvond.	100% voor transitierisico	100% voor transitierisico	Transitierisico werd in 2021-2022 geëvalueerd als deel van AG's ORSA klimaatrisico-evaluatie.

KPI's voor Team	2022	2021	Commentaar
1. Gemiddeld aantal opleidingsuren (incl. ESG-gerelateerde opleiding) per werknemer.	19,6	17,1	Gemiddeld aantal uren per werknemer steeg in 2022 met 14,6%.
2. Aantal mentors voor nieuwe werknemers van AG Real Estate.	1 mentor / 1 nieuwe werkn.	1 mentor / 1 nieuwe werkn.	Alle nieuwe krachten hebben een mentor.
3. Diversiteit en inclusie – evenwichtige opvolging voor senior management in pijplijn (excl. executive committee, man/vrouw).	55/45	55/45	Samenstelling bleef stabiel in 2021 en 2022.
4. Koolstofuitstoot eigen operationele activiteit van AG Real Estate (in ton CO2/werknemer).	3 ton CO2/werknemer	3,7 ton CO2/werknemer	Operationele activiteiten AG Real Estate stootten in totaal 892 ton CO2 uit (boekjaar 2022): dat is 2,5% minder dan in 2021 (incl. IT-uitstoot).

KPI's voor Stakeholder of the City	2022	2021	Commentaar
1. Deelname aan meerdere maatschappelijke acties op korte termijn (bv. Up for North, Low line, Fonds Europese Wijk).	Continu	Continu	
2. Systematisch engagement met alle stakeholders voor nieuwe ontwikkelingen.	Continu	Continu	

KPI's voor Environment & Client	2022	2021	Commentaar
1. Uitstoot van broeikasgassen vanuit activa van AG Real Estate (in absolute cijfers en kg CO ₂ /m ²).	Absoluut 11,495 ton CO ₂ Intensiteit 27.700 kg CO ₂ /m ² /jaar	Absoluut 11,737 ton CO ₂ Intensiteit 26.100 kg CO ₂ /m ² /jr	Dekking: enkel Belgische kantoorgebouwen in portefeuille. De GRESB-evaluatie van 2023 zal de dekking verhogen tot (bijna) de hele portefeuille.
2. Intensiteit van energieverbruik incl. de on- of off-site geproduceerde hernieuwbare energie van alle activa in portefeuille (als kWh/m ²).	153,76 kWh/m ²	148,41 kWh/m ²	Dekking: enkel Belgische kantoorgebouwen. Stijging vooral door terugkeer naar kantoor na pandemie.
3. Intensiteit van waterverbruik van alle activa in portefeuille (in liter water per m ²)	227 l/m ²	192 l/m ²	Dekking: enkel Belgische kantoorgebouwen. Stijging vooral door terugkeer naar kantoor na pandemie.
4. Aandeel van bestaande investeringen die bij ontwerp, bouw en/of renovatie een 'groen gebouw'-certificaat kregen, of die een geldig operationeel 'groen gebouw'-certificaat kregen.	33%	Niet genoteerd	Dekking: enkel Belgische kantoorgebouwen in portefeuille.

5. Vijf duurzaamheidsdoelstellingen voor 2023

Als belangrijkste duurzaamheidsdoelstellingen voor 2023 koos het Management Committee van AG Real Estate voor de GRESB-rapportering, de NZAOA netto-nuldoelstelling, de naleving van de EU-taxonomie,

het aanbieden van ESG-opleidingen voor onze werknemers en de verhoging van de hoeveelheid hernieuwbare energie in de eigen investerings- en ontwikkelingsprojecten.



GRESB

AG Real Estate besliste tijdens de zomer van 2022 om in 2023 deel te nemen aan de GRESB-rapportering. De onafhankelijke organisatie GRESB levert gevalideerde ESG-prestatiegegevens en peer benchmarks voor investeerders en managers, voor betere bedrijfsinformatie, beter inzicht in de sector en betere besluitvorming.

Deze rapportering bevat drie componenten:

- Management – meet de strategie van de entiteit, ESG-risicobeheer enz.
- Performance – meet de prestaties van de investeringsportefeuille van de entiteit (energieverbruik, water, afval enz.)
- Development – meet de inspanningen van de entiteit om ESG-kwesties te laten meetellen bij het ontwerp, de constructie en de renovatie van gebouwen.

NZAOA

Impact24, het strategisch plan van Ageas, focust sterk op duurzaamheid. Ageas engageert zich in het kader van dit plan om de koolstofuitstoot van zijn investeringsportefeuille uiterlijk tegen 2050 tot netto-nul terug te dringen. Omdat 2050 nog ver lijkt, legt Ageas zichzelf een tussentijds traject op om zijn CO₂-verminderingdoelstelling te realiseren, door het VN-project NZAOA (Net Zero Asset Owner Alliance) te onderschrijven. Verzekeraars, pensioenfondsen en stichtingen engageren zich via dit door leden geleid initiatief om hun beleggingsportefeuilles tegen 2050 om te vormen tot netto-nul uitstoot van broeikasgassen.

AG Real Estate zal, in overeenstemming met de aanpak voor de hele investeringsportefeuille, ook tussentijdse doelstellingen vastleggen om tegen 2050 voor de hele vastgoedportefeuille netto-nul koolstofuitstoot te bereiken. AG Real Estate zal gebruikmaken van de globale CRREM-trajecten (Carbon Risk Real Estate Monitor) om deze tussentijdse doelen vast te leggen en de transitierisico's van onze bestaande vastgoedportefeuille te evalueren. Met de CRREM-tool kunnen wij de koolstof- en energie-

intensiteit van onze portefeuille vergelijken met het “Paris Proof”-decarbonisatietraject van de CRREM voor verschillende vastgoedcategorieën.

EU-taxonomie

Met de ondertekening van het Akkoord van Parijs (december 2015) heeft de Europese Unie zich namens haar leden geëngageerd tot beperking van de wereldwijde opwarming. In maart 2018 publiceerde de Europese Commissie haar actieplan ter financiering van duurzame groei. Centraal in dit plan figureert de Europese ‘Taxonomie’, namelijk één enkel transparant classificatiesysteem ter identificatie van ‘duurzame’ economische activiteiten.

AG Real Estate integreert de criteria van de EU-taxonomie als instrument om haar milieu-impact te meten. De markt zal van vastgoedactiva steeds meer een taxonomie-afstemming verwachten naarmate het kapitaal zich meer tot groene investeringen zal wenden. Dit behoort dan ook tot de investeringscriteria van AG Real Estate.

ESG-opleidingen

AG Real Estate – uitgeroepen tot Top Employer – bouwt voort op de talenten, de passie en het enthousiasme van haar werknemers om duurzaamheid centraal te stellen in al haar activiteiten. Dit willen we bereiken door de persoonlijke groei en ontwikkeling van ons personeel te stimuleren via uitgebreide opleidingsprogramma’s. We werken momenteel aan de komende uitrol van een opleidingsplan dat focust op ESG (verwacht in Q4 2023).

Alternatieve energieproductie

In 2023 willen we on-site en/of off-site nog meer energie opwekken uit hernieuwbare bronnen. AG Real Estate engageert zich al meerdere jaren tot installatie van zonnepanelen op de daken van onze gebouwen om hun koolstofafdruk te verkleinen en om hun zelfvoorziening inzake elektriciteit te vergroten. Daarnaast investeert AG Real Estate ook in geothermische energie. De inertie van steen en water wordt geëxploiteerd om energie in het ene seizoen op te slaan met het oog op gebruik in het andere. Afhankelijk van het betrokken project implementeert AG Real Estate deze oplossing voor schone energie met een open of gesloten systeem.