

# PROBEER NIET OPNIEUW HET WIEL UIT TE VINDEN, MAAR SLUIT AAN BIJ BESTAANDE INITIATIEVEN

Door Baart Koster

Maatschappelijk verantwoord beleggen in vastgoed en infrastructuur wint snel aan belang en dat vraagt om kennisuitwisseling. Tijdens de Live Uitzending die Financial Investigator over dit onderwerp organiseerde, gingen beleggingsprofessionals het gesprek aan over verduurzaming van portefeuilles, de ESG-kenmerken van Infra Debt en de vraag hoe je behaalde resultaten meetbaar maakt.

Een passender plek voor beleggingsprofessionals om kennis te delen over duurzaamheid laat zich niet snel vinden: het kantoor van Triodos Investment Management op Landgoed De Reehorst in Driebergen-Rijsenburg bezit het duurzame BREEAM-certificaat 'Outstanding'. In dat decor bespraken investment professionals onder het dagvoorzitterschap van Wietse de Vries, Partner bij Almazara, enkele ins and outs van verantwoord beleggen. Bernardo Korenberg, Head of Sustainability and Innovation bij Bouwinvest Real Estate Investors, beet het spits af. In zijn presentatie bewandelde hij de weg die loopt vanaf de selectie van door de VN geformuleerde SDGs naar de praktische vertaling daarvan in concreet vastgoedbeleid. Als langetermijnbelegger is het volgens Korenberg cruciaal om een vastgoedportefeuille op te bouwen waarin financieel en maatschappelijk rendement samenkomen. Dit rendement kan alleen worden gerealiseerd met een portefeuille waar ESG integraal onderdeel van uitmaakt.

## Duurzaam doorpakken

Over het financiële rendement zouden we ons geen zorgen hoeven te maken. Korenberg toont met een staafdiagram en klinkende cijfers aan dat de beleggingsportefeuille van Bouwinvest de afgelopen zes jaar bovengemiddeld rendeert. 80 procent van die vastgoedportefeuille bestaat uit bovengemiddeld duurzaam vastgoed en 2045 is aangewezen als deadline om de totale vastgoedportefeuille Paris Proof te hebben. Wat is ervoor nodig om zo voortvarend aan beleggen met impact in vastgoed te doen? 'Ga eerst te rade bij je achterban om te horen wat die belangrijk vindt', geeft Korenberg aan. 'Bedenk vervolgens hoe je dat kunt laten aansluiten op je beleggingsstrategie. Er zijn maar liefst 17 SDGs. Kies daarom voor thema's die je achterban herkent. Zo gaat het leven en kun je voortvarend je beleggingsbeleid optuigen. Focus daarbij op de lange termijn en ga in gesprek met je klanten. Zo zijn wij onder andere het gesprek met bpfBOUW aangegaan. Samen met hen kijken we hoe we extra kunnen verduurzamen.' Voor Korenberg gaat dat ook over sociale verantwoordelijkheid, met bijvoorbeeld investeringen in betaalbare woningen en zorgvastgoed.

Aansluitend op Korenbergs presentatie volgde de peiling onder het (online) publiek: 'Denkt u dat Covid-19 een versneller of een vertrager is voor duurzaam beleggen?' In ruime meerderheid zagen de deelnemers de coronacrisis als een versneller. Korenberg was blij met die reactie. 'Juist deze Covid-wake up call moet je benutten om door te pakken. Precies om die reden ondertekenden wij recentelijk het Green Recovery Statement, dat duurzaamheid aanwijst als hoeksteen van het corona-herstelplan.'



Hierna nam Jérôme Neyroud, Head of Infrastructure Debt Investments bij Schroders, het woord met zijn presentatie 'Infrastructure debt: hoe je duurzaamheid verdubbelt'. Dat infra debt een complexe beleggingscategorie is die veel kennis vraagt van investeerders, was bekend. Ter relativering daarvan vertelde Neyroud zijn toehoorders dat het identificeren van deze asset class in elk geval geen hogere wiskunde is. 'Alles wat geen infra equity is, is infra debt. Wat deze categorie zo interessant maakt, is dat investeringen daarin helpen om duurzaamheid te verdubbelen. Naast interessante duurzame financiële prestaties brengt infra debt de belegger namelijk ook duurzame ESG-prestaties.'

Als beleggingsbouwsteen zorgt infra debt in combinatie met infrastructuur aandelen voor een beleggingsportefeuille met een duurzaam aantrekkelijke risico-rendementsverhouding. ESG wordt daarin voor de risicobepaling automatisch meegewogen. Sterker nog: dat gebeurde al voordat ESG als begrip überhaupt bestond, vertelt Neyroud.

### Have your cake and eat it

Voor een interessante ROI raadt Neyroud aan om senior debt te combineren met junior debt. Senior debt levert met 2 tot 3 procent weliswaar geen spectaculair rendement, maar wel een hogere duration. Junior debt is met 4 tot 5 procent echter rendabeler, tegen kortere looptijden van 5 tot 7 jaar. Bovendien legt deze asset class volgens Solvency II-regels geen groot kapitaalbeslag op de balans van verzekeraars. Voor institutionele beleggers is infra debt zodoende een waardevolle asset in hun beleggingsmix. Neyroud sluit af met zijn kernboodschap dat de financiële en niet-financiële prestaties elkaar niet in de weg zitten. Of, zoals hij het uitdrukt: 'With infra debt you can have your cake and eat it.'

De slotpresentatie kwam van Dan Grandage, Head of ESG, Real Estate bij Aberdeen Standard Investments. Grandage ging in op de vraag hoe je het beste de maatschappelijke impact van vastgoedbeleggingen kan meten. De grote hoeveelheid bestaande duurzaamheidscriteria vertroebelt immers het beleggersbeeld. Bovendien is impact een complex begrip. De definitie ligt binnen een breed spectrum dat begint bij het niet veroorzaken van schade en eindigt bij daadwerkelijke investeringen met impact, waarbij je een positieve bijdrage levert aan oplossingen voor ESG-problematiek. Belangrijk is dat alle activiteiten impact hebben en dat die impact positief maar óók negatief kan zijn. Grandage: 'Het gaat niet om de directe uitkomst van een investering, maar om het uiteindelijke effect op mens en welzijn. Dat effect kan óók betekenen: een vermindering van maatschappelijke kosten en dus een vermindering van een negatief effect op het welzijn.'

Het is zaak om die impact middels een economisch waarderingsproces te vertalen naar maatschappelijke kosten en opbrengsten. Daar heeft Aberdeen Standard Investments een eigen methodiek voor ontwikkeld: de ESG Impact Dial. Die helpt

beleggers om ESG-factoren te integreren in beleggingsstrategieën. 'De essentie van impactbeleggen is dat je weet wat je wilt bereiken en waar je je bevindt in het impactspectrum. Een effectief meetkader helpt daarbij.' Grandage legde zijn toehoorders vervolgens de vraag voor of het, voor een fonds dat als impactfonds op de markt wordt gebracht, verschil maakt of het gegenereerde effect intentioneel is. De zaal vond in grote meerderheid dat impact inderdaad 'bedoeld' moet zijn alvorens een fonds de naam 'impactfonds' waardig is. 'Ik stelde die vraag omdat je met ons framework ook onbedoeld impact kunt bereiken. Belangrijk is dat je vooraf weet wat je impactambitie is, wat het zal opleveren en dat je achteraf met een meting concreet kunt maken wat je met een investering hebt bereikt,' besloot Grandage.

### Verduurzaam je staande vastgoed

Intussen zaten panelleden Josien Piek, Head of EMEA bij GRESB, Vincent van Bijleveld, Directeur Duurzaam Beleggen bij Finance Ideas, en Maarten Jennen, Senior Director-Strategist Private Real Estate bij PGGM, klaar om op vragen van het publiek en dagvoorzitter De Vries te reageren. Die spitsten zich toe op het fysieke en transitierisico van klimaatverandering. De panelleden gaven daarvan concrete voorbeelden, zoals de verplichtstelling van milieulabel C voor kantoren, waardoor bepaalde gebouwen met waardevermindering te maken kunnen krijgen. Van Bijleveld merkte op dat vrijwel alle bestaande gebouwen ergens tussen nu en 2050 'stranded assets' dreigen te worden als je niet in duurzame renovatie investeert en dat pensioenfondsen met de nieuwe CRREM-tool kunnen nagaan wanneer hun gebouwen in de gevarezone komen. Maar hoe moet je de noodzakelijke verduurzaming van je vastgoedbeleggingen nu aanpakken? Jennen adviseerde om niet zelf het wiel te gaan uitvinden, maar aan te sluiten bij reeds door de industrie genomen initiatieven. Van Bijleveld toverde een glimlach op het gezicht van Piek door hieraan toe te voegen: 'Stap één is om lid te worden van GRESB, zodat je ondersteund met data en samen met andere beleggers de vastgoedfondsen kunt bewegen om de klimaatrisico's beter te beheersen.' «

