

**VOORZITTER**

Wietse de Vries, *Almazara | Real Assets Advisory*

**DEELNEMERS:**

Jorrit Arissen, *Kempen Capital Management*

Jaap van der Bijl, *Altera Vastgoed*

Vincent Cassagne, *Mirova (Natixis Investment Managers)*

Martin Ewald, *Allianz Global Investors*

Dan Grandage, *Aberdeen Standard Investments*

Raymond Jacobs, *Franklin Templeton*

Barbara Maltha-Koppelman, *CBRE, lid INREV*

*ESG-commissie*

*Deze Ronde Tafel is tot stand gekomen in samenwerking met Aberdeen Standard Investments, Allianz Global Investors, Altera Vastgoed, Franklin Templeton, Intermediate Capital Group, Kempen Capital Management en Mirova (Natixis Investment Managers).*

Foto's: Ruben Eschuis Photography



# IMPACT INVESTING IS EEN INSTRUMENT VOOR ESG-BELEID

Door Arnoud Veilbrief

Impact investing is ESG-beleid op zijn best. Geen vinkjes zetten, maar concrete resultaten behalen. Beleggen met het doel een meetbare en positieve bijdrage te leveren op sociaal of milieugebied naast een financieel rendement. Tijdens deze Ronde Tafel boog een groep experts zich over het onderwerp duurzaam beleggen in Real Assets.





**Impact investing wordt op vele manieren gedefinieerd. Als we uitgaan van de definitie van de GIIN – impact investments zijn beleggingen die gedaan worden met het doel een meetbare en positieve bijdrage te leveren op sociaal of milieugebied – zien jullie dan voldoende mogelijkheden voor impact investing in vastgoed en infrastructuur? En zo niet, waar zitten de gaten?**

**Barbara Maltha-Koppelman:** 'Er is nog veel te doen. Op het gebied van betaalbare woningen zijn er wel mogelijkheden, maar in het commercieel vastgoed valt nog veel terrein te winnen. Een van de redenen waarom we bij INREV een sub-comité over impact investing hebben opgericht, is dat we vinden dat het onderwerp prominenter op de agenda moet. Het staat nog in de kinderschoenen.'

**Martin Ewald:** 'Het impact investing-landschap in private equity groeit, maar in vergelijking met andere asset classes is het nog steeds relatief klein. Daarom passen we de omvang aan van de impactfondsen die we structureren en staan we ons meer flexibiliteit toe op het vlak van financiële instrumenten.'

**Raymond Jacobs:** 'Impact investing begint met de vraag: wat wil je veranderen? En valt er iets te veranderen? We bestudeerden Europa en zagen de mogelijkheden voor impact beleggen in sociale infrastructuur. Het aanbod heeft echter in Europa niet overal de juiste kwaliteit en kwantiteit maar niet iedereen is het met deze stelling eens. Als je met investeerders in Duitsland praat, kijken ze je vragend aan met een blik van: 'Wat bedoel je? Dit is Duitsland, er zijn hier geen problemen.' Maar het is duidelijk dat die er wel zijn, zoals overal in Europa. Onze verwachtingen over de mogelijkheden in sociale

> **Wietse de Vries** is Partner van Almazara | Real Assets Advisory, een adviesbureau dat Nederlandse pensioenfondsen en andere professionele beleggers adviseert inzake hun vastgoed- en infrastructuurbeleggingen. De Vries is sinds 1995 actief in het vermogensbeheer, zowel ten behoeve van particuliere als institutionele beleggers. Sinds 2005 heeft hij zich toegelegd op real assets. De Vries is afgestudeerd als fiscaal jurist en voltooide een postdoctorale studie Bedrijfskunde.







> **Jorrit Arissen** is Co-Head van het Real Assets team bij Kempen Capital Management. Voordat hij in 2015 bij KCM in dienst trad, werkte hij bij APG, F&C Asset Management en recentelijk bij PGM. Arissen studeerde Economie aan de Universiteit van Tilburg en Real Estate Investment and Finance aan de Reading University in het VK. Hij is lid van de VBA Vastgoedcommissie en maakt deel uit van diverse commissies die actief zijn op het gebied van het bevorderen van ESG-standaarden in vastgoed (EPRA sBPR, Investor Advisory Committee).

infrastructuur zijn bevestigd door een rapport dat de EU heeft uitgebracht. In dit rapport staat dat er een funding gap is op het gebied van sociale infrastructuur. De aanbeveling aan de lidstaten was om met private partijen te gaan praten om dat funding gat te dichten. Zo kwam er uiteindelijk een fonds.'

### Laten we het hebben over de Sustainable Development Goals (SDG's) als basis voor een ESG-strategie. Gebruiken jullie die? Zo ja, hoe heeft dat jullie prioriteiten op ESG-gebied beïnvloed?

**Ewald:** 'Binnen ons nieuwe Impact Investment Fund gebruiken we de SDG's als uitgangspunt. We nemen een transactie in infrastructuur - energie, telecom, vastgoed, transport, wat dan ook - en bekijken vervolgens aan welke SDG's we een bijdrage kunnen leveren. Daar gebruiken we dan KPI's voor. Wij vinden het belangrijk dat je de impact echt kunt meten, alleen het kunnen afvinken, is niet voldoende. Daar zijn we transparant over naar onze klanten: welke KPI's hebben we gebruikt? En als we iets zouden moeten veranderen: waarom hebben we dat gedaan?'

**Vincent Cassagne:** 'We zijn bezig met het actualiseren van onze ESG-methodologie. Al meer dan vijf jaar investeren wij in een Europees kernfonds voor alle infrastructuursectoren, met momenteel meer dan 50 projecten in onder andere stadsverwarming, snelwegen, ziekenhuizen en glasvezelnetwerken. We kiezen voor een pragmatische aanpak en selecteren de meest relevante SDG's bij het object en de locatie. SDG nr. 9 (Infrastructuur) is uiteraard de kern, maar daarnaast kan het ook SDG nr. 3 (goede gezondheid) of SDG nr. 15 (Leven op het land) zijn. Vervolgens voeren we een risico-kansanalyse uit van de asset op elke SDG, daarna rapporteren we over een volledige set relevante KPI's en tot slot implementeren we een bijbehorend mitigatie- en actieplan.'

**Jaap van der Bijl:** 'Wij hebben allereerst alle relevante betrokken partijen in kaart gebracht. Dus niet alleen de beleggers, maar ook de stakeholders vanuit de omgeving. Uiteindelijk leidt dat tot de beste ESG-investering. We noemen dat een 'geïntegreerd waardecreatiemodel'. In het model zie je de input waarmee we werken, het proces dat we vervolgens toepassen en de uitkomsten. Alles wordt gekwantificeerd. In deze exercitie hebben we op basis van de onderliggende sub-targets die SD-doelen geselecteerd waaraan we als organisatie het meeste kunnen bijdragen. Uiteindelijk is het niet zo ingewikkeld: je kijkt naar het vastgoed, de portefeuille annex het fonds, het managementplatform en de stakeholders. Met deze integrale benadering zijn doelen en activiteiten goed te bepalen.'

**Dan Grandage:** 'Dat lijkt op ons ESG Impact Dial model. We hebben bepaald welke SDG's bij vastgoed of infrastructuur van belang zijn. Dat hebben we vervolgens uitgewerkt in een paar subthema's, de indicatoren, en die passen we vervolgens toe over het hele ESG-spectrum. Uiteraard in overleg met de fondsmanager of de klant. In welk deel van het ESG-spectrum willen zij aanwezig zijn? Zij bepalen uiteindelijk de prioriteiten.'

### Zijn de SDG's een goed middel om het gesprek aan te gaan met beleggers en stakeholders?

**Grandage:** 'Ja, maar het is bovenal een communicatiemiddel. Een internationale taal, die we allemaal begrijpen. Maar het is



een misverstand om te denken dat SDG's hetzelfde zijn als ESG. Het is van belang om aan te geven aan welke wereldwijde problemen een bijdrage wordt geleverd met een bepaald fonds, maar het moet wel een oprecht onderdeel zijn van het beleggingsproces en verder gaan dan het afvinken van een lijstje criteria.'

**Jacobs:** 'Wij hebben ons tot een aantal SDG's beperkt: gezondheid, onderwijs, vrede en rechtvaardigheid voor iedereen, en daarnaast nog drie milieudoelen. De SDG's zijn geweldig, maar er is geen wegenkaart die leidt tot die doelen. Je moet je eigen raamwerk en werkwijze ontwikkelen. Omdat impact meetbaar moet zijn, hebben we gestreefd naar standaardisering en het gebruik van objectieve maatstaven. Bijvoorbeeld GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) en IRIS (Impact Reporting and Investment Standards) maatstaven. En daarmee keer je weer terug naar de SDG's, om te zien of wat je hebt gemeten een bijdrage heeft geleverd.'

### Hoe gaan jullie hiermee om, Jorrit?

**Jorrit Arissen:** 'Wij hebben een aantal SDG's omarmd, waaronder schoon water, industrie en infrastructuur, duurzame steden. Als we kijken naar beursgenoteerde bedrijven, zien we dat het nog niet vanzelf spreekt dat ze hun impact meten, omdat de SDG's nog tamelijk nieuw zijn. Maar ik ben het met de vorige sprekers eens dat je je eigen raamwerk en methode moet ontwikkelen. En we merken dat klanten dit waarderen. Het ideaal is dat alle bedrijven rapporteren met welke SDG's ze werken en waar ze vooruitgang boeken.'

**Ik heb een vraag specifiek voor Barbara, want als ik het goed heb, is jouw rol een andere dan van de rest van de aanwezigen, namelijk tussen de fondsmanagers en de beleggers in. Hoe resoneren SDG-strategieën bij de beleggers?**

**Maltha-Koppelman:** 'Inderdaad, wij zitten als adviseur en placement agent tussen de belegger en de fondsmanager. En ook in mijn rol in de INREV ESG-commissie zit ik tussen de



partijen. Bij de grotere Nederlandse institutionele beleggers zien we een toenemende focus op SDG's die zich uit bij de due diligence naar de fondsen. Wat we ook zien, is dat de selectie van SDG's voor elke belegger anders is. En omdat iedere belegger weer andere SDG's nastreeft op een andere manier, is het in de praktijk best lastig voor fondsmanagers om de juiste SDG's te selecteren en daarmee klanten aan te trekken. Dus er is een wereld te winnen met wat meer standaardisering, met het vaststellen van de belangrijkste SDG's waar de vastgoedsector zich op zou moeten richten. Dan kunnen we meer vooruitgang boeken.'

**Welke SDG-doelen hebben jullie als bedrijf voor jezelf gesteld en hoe willen jullie die bereiken?**

**Van der Bijl:** 'In GRESB staan wij met ons winkelfonds en ons woningfonds op de eerste plaats in Nederland en met het woningfonds zelfs op de derde plaats wereldwijd. Wij willen koploper zijn én blijven, en hebben daarom op meerdere niveaus concrete doelen gedefinieerd. Wij weten hoe wij die concreet kunnen realiseren.'

> **Jaap van der Bijl** is sinds november 2016 CEO van Altera Vastgoed en is tevens voorzitter van het INREV Due Diligence Committee. Daarvoor werkte hij bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance, waar hij vanaf 2013 Managing Director Investor Relations was. In de periode 2002 – 2008 was hij daar eveneens Director Investor Relations. Tussen 2008 en 2013 was hij Senior Head of Sales & Client Services Northern Europe bij AXA Real Estate. Daarvoor was hij in diverse managementposities actief als onder andere Productmanager Achmea Pensioenen en Manager van pensioenfondsen.







> **Vincent Cassagne** is Investment Director van Mirova Infrastructure Funds. Hij werkt vanaf origination tot het sluiten van transacties. Cassagne heeft een lange ervaring in het structureren van zowel Green- als Brownfield projecten. Hij is tevens een actief bestuurslid in 12 infrastructuur bedrijven. Cassagne is lid van de GRESB Infrastructuur Advisory Board. Hij heeft een Msc van ESSEC Business School en heeft ook een Masters in Business Law van de Universiteit Paris Pantheon Assas.

**Grandage:** 'We willen marktleider zijn op het gebied van ESG-integratie in vastgoed, een vrij specifiek gebied dus. Hiervoor maken we gebruik van het instrument dat ik al noemde: het ESG Impact Dial-model. Het model kan op maat gemaakte oplossingen bieden voor elk fonds en elke strategie.'

**Ewald:** 'ESG is het uitgangspunt voor elke transactie van het Impact Fund voor ons. We filteren de inhoud van onze due diligence door de E, de S en de G, bij wijze van spreken. Handig is dat ik in de ESG-werkgroep voor infrastructuur van PRI zit. We hebben daarom geholpen bij het ontwikkelen van een aanpak voor de integratie van ESG in infrastructuurbeleggingen. Uiteraard acteren we dan ook in lijn met deze aanpak. We integreren onze aanpak in de fondsdocumentatie, wat ik erg belangrijk vind.'

**Jacobs:** 'Voor ons is het belangrijk om zoveel mogelijk beleggers te interesseren voor impact investing. Dat lukt alleen met een adequaat rendement. Daarom hebben we een raamwerk opgesteld voor duaal rendement: het streven naar een marktrendement samen met sociale en milieudoelstellingen. Het model is vrij simpel. Dat moet het ook zijn, want als je te ver in impact investing gaat terwijl klanten nog proberen te

begrijpen wat het is, krijg je ze niet mee. Na verloop van tijd zullen we dat model verder uitbreiden en verfijnen. De hulp van een derde, gecertificeerde partij sluiten we daarbij niet uit.'

**Arissen:** 'Voor onze vastgoedstrategie bepaalt ESG 25% van de prijs/multiple die we bereid zijn te betalen voor een bedrijf. Het speelt dus een grote rol. Wij geloven dat er een stevige mispricing in de markt is op dit gebied. Veel beleggers zijn zo risico-avers, dat ze beleggingen met een risico sowieso mijden. Ze kijken niet goed of dit risico in de prijs verdisconteerd is. Wij denken dat daar waarde te vinden is en gaan vervolgens de dialoog aan met deze bedrijven om op deze verbetering aan te sturen en zo waarde voor onze klanten toe te voegen.'

**Cassagne:** 'Ik denk dat het belangrijk is te beseffen dat we echt langetermijnbeleggers zijn, want we beleggen in onze fondsen voor een periode van 25 jaar. En in het kader van ESG-beleid voor de hele levensduur van een project analyseren we de risico's van een belegging en kijken we waar de prioriteiten liggen. Dit maakt deel uit van ons beleggingsproces; eerst voor de rapportage en vervolgens ook voor het afdwingen van een actieplan, omdat we een actief, 'hands on' bestuurslid zijn van de projecten waarin we beleggen.'

**Maltha-Koppelman:** 'Wij hebben een wereldwijde ESG-strategie gebaseerd op zeven pijlers, die een stuk breder is dan de SDG's. We hebben veel research te bieden op het gebied van duurzaamheid, bijvoorbeeld onze Green Building Adoption Index, een programma dat alle groene bouwactiviteit in grote steden overal ter wereld bijhoudt. We geloven sterk dat big data vastgoedbeleggers kan helpen de juiste keuzes te maken in duurzaamheid. We zien dat de meeste institutionele beleggers inmiddels een ESG-strategie hebben. Twee jaar geleden introduceerden we de Sustainability Reporting Module, die deel uitmaakt van de INREV-rapportagerichtlijnen. In 2018 bleken de INREV-leden zich aan gemiddeld 85% van deze richtlijnen te houden. Dat geeft een indicatie van de aandacht die uitgaat naar dit onderwerp bij zowel beleggers als bij de fondsmanager.'



## Het onderwerp impact investing moet prominenter op de agenda.

### Heb je enig idee aan welke letter van ESG institutionele beleggers prioriteit geven?

**Maltha-Koppelman:** 'Duidelijk aan de E, milieu. Maar de S van sociale kwesties komt op, onder andere binnen de impact investing-gedachte. Governance was al langer een aandachtspunt.'

### Je noemde zo-even big data. Kun je een voorbeeld geven?

**Maltha-Koppelman:** 'Beleggers proberen het klimaatrisico van vastgoed te berekenen. Overstromingsrisico is een voorbeeld, maar ook extreme kou of warmte. Gebouwen bieden natuurlijk volop kansen voor zulke berekeningen en maatstaven, wat ook weer inzicht geeft in hoe klanten door de tijd veranderen.'

**Arissen:** 'Ik geef ook graag een paar voorbeelden van werken met big data. We gebruiken het voor de onderliggende assets waarin we beleggen. Voor vastgoed praten we dan over ruwweg 200.000 objecten wereldwijd. We weten precies waar die zich bevinden en leggen daar dan data overheen, die bijvoorbeeld weergeven waar de grootste risico's op orkanen of overstromingen zijn. Op die manier hebben we de financiële risico's voor de hotelsector in de VS bepaald. Met dezelfde analyse kun je in kaart brengen welke infrastructuurbedrijven een groter risico lopen. Een recent voorbeeld van hoe groot het risico kan zijn, is Pacific Gas & Electric. Dit bedrijf is failliet gegaan vanwege het veroorzaken van grote bosbranden. De hoogspanningsleidingen zaten te dicht tegen de bomen aan.'

**Ewald:** 'Dus dat is een soort ESG-risico, bepaald met veel data? We moeten een onderscheid maken tussen beperking - en dus het voorkomen of beperken van schade - en aanpassing. En we zien het nu al gebeuren, de effecten van de opwarming van de aarde. We moeten dus alles in het werk stellen om het tijd te



keren met decarbonisering. Maar hoe triest het ook klinkt, we zullen ons ook moeten richten op aanpassing aan de nieuwe omstandigheden.'

**Grandage:** 'Daar moeten we niet alleen binnen impact investing naar streven. Impact investing is de voorhoede, maar we moeten dit echt doen across the board. Duurzaam investeren moet vanzelfsprekend worden.'

**Ewald:** 'Zeker. Daarom moeten we het snel eens worden over doelstellingen, standaarden, KPI's, enzovoort. We hebben geen tijd te verliezen. Als we er in private equity niet in slagen om KPI-indicatoren te ontwikkelen die toepasbaar en breed geaccepteerd zijn, zal het bij beursgenoteerde ondernemingen ook niet lukken.'

### Hoe gebruik je GRESB? Willen de infrastructuurspecialisten beginnen en daarna de vastgoedexperts?

**Arissen:** 'GRESB is een prachtig uitgangspunt, maar wij vinden dat het management verder moet kijken en een holistische visie

> **Martin Ewald** is Managing Director van Allianz Global Investors. Hij is hoofd van het Investment Strategy Team binnen de Infrastructure Equity afdeling en is Lead Portfolio Manager voor Impact Investments. Ewald trad in 2012 toe tot het Infrastructure Equity-team van AllianzGI als co-hoofd van portefeuillebeheer voor duurzame energie in München. Sinds 2013 is hij hoofd van de investeringsstrategie die de strategische richting van het team vormgeeft via de ontwikkeling en implementatie van nieuwe investeringsvehikels in de duurzame energie en de ruimte voor impactinvestering.







> **Dan Grandage** is Global Head of ESG, Real Estate bij Aberdeen Standard Investments. Hij ondersteunt het vastgoedteam bij het verbeteren van de performance door ESG te integreren in alle aspecten van het beleggingsproces. Daarnaast vertegenwoordigt hij Aberdeen Standard Investments bij de AREF ESG commissie, de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en is hij bestuurslid van het UK Better Building Partnership (BBP).

zou moeten hanteren. Een voorbeeld uit de energiesector is Shell. Ja, ze breiden hun LNG-activiteiten uit, wat volgens de ESG-maatstaven niet goed is. Maar ze exporteren die brandstof naar China, waar het energie uit kolen vervangt. Deze vooruitgang zou juist gemeten moeten worden. Dat bedoel ik met holistisch. Zoals Einstein eens zei: niet alles wat telt is telbaar en niet alles wat telbaar is, telt. Dus ja, 'fossiel' is misschien het makkelijkst meetbaar, maar niet noodzakelijkerwijs het belangrijkste.'

**Ewald:** 'Mag ik commentaar geven op wat Jorrit zojuist zei? Ik denk echt dat als we eerder een voorspelbare en stabiele emissiemarkt hadden gezien, we nu beter af zouden zijn. De emissieprijzen hadden veel stabielere moeten zijn.'

**Van der Bijl:** 'De holistische aanpak spreekt me aan. Ik vind dat je als manager moet 'staan' voor je doelen en duidelijk moet kunnen maken wat je gaat bereiken. Wat de meetbaarheid betreft, werken wij met een gelaagde aanpak. Bewoners, omwonenden, de gemeente, pensioenfondsen, verzekeraars en fiduciaire managers; ze hebben allemaal andere vragen, wensen en eisen. Maar nog even terug naar het asset-niveau, je zal ver vooruit moeten denken. Want wat je nu bouwt moet

'toekomstproof' zijn, bestand tegen toekomstige wetgeving, veranderende wensen en veranderende omstandigheden. Dat vereist visie, data en overleg met alle betrokkenen.'

**Cassagne:** 'Cool.'

**Van der Bijl:** 'Zo verschillend als al deze betrokken partijen zijn, zo homogeen is de essentie van wat je nodig hebt: data. Daar zetten wij op in en daarom verzamelen we zoveel mogelijk data, niet alleen over koolstofdioxide, maar ook over afval, waterverbruik en tal van andere zaken. Deze data passen in nieuwe rapportagestandaarden. GRESB is een prima benchmark, maar we nemen ook deel aan UN PRI. We hebben gemerkt dat de grotere beleggersgemeenschap meer let op UN PRI dan op GRESB. We zagen dat circa vijfduizend mensen online onze GRESB-rating hebben bekeken, maar dat maar liefst vier keer zoveel mensen kennis hebben genomen van onze UN PRI A+ rating.'

**Is GRESB bruikbaar als tool voor gesprekken met fondsmanagers die verder gaan dan 'hoeveel sterren heb je de laatste keer gescoord'?**

**Grandage:** 'Het is nuttig om fondsmanagers aan te zetten tot verbetering van hun score en om ze nieuwe kennis bij te brengen. Ik heb wel zorgen over GRESB, in die zin dat ESG breder is dan GRESB alleen en dat GRESB geen hindernis moet vormen. En er is nog een bezwaar. De kracht van GRESB in het begin was dat niet zozeer naar de absolute score gekeken moest worden, maar naar de score in de peer group en hoe die zich verbeterde. Dat ging verloren toen een absolute vijf sterren-schaal werd geïntroduceerd. Daar moet je dan wel in mee, je hebt geen keuze. In onze persberichten vermelden we hoeveel groene sterren we hebben gescoord, terwijl we zouden moeten zeggen waar we staan ten opzichte van de rest. Maar niemand is daarin geïnteresseerd. Ik vind GRESB nog steeds nuttig, maar beleggers moeten wel weten naar welke informatie ze moeten kijken. Anders heb je er weinig aan. Dat geldt trouwens voor alle tools.'



## Het is een misverstand om te denken dat SDG's hetzelfde zijn als ESG.

### Door naar de S in ESG. Hoe integreer je de sociale component in vastgoedbeleggingen?

**Cassagne:** 'Infrastructuur is daar bij uitstek geschikt voor, omdat het algemeen belang zo zwaar meeweegt. Ook omdat infrastructuurprojecten vaak door een overheid geïnitieerd worden, die per definitie het algemeen belang zwaar laat meewegen. Dat wil niet zeggen dat private partijen dat niet moeten doen. Nogmaals, we investeren voor een periode van 25 jaar. Herinner je eens hoe de wereld er 25 jaar geleden uitzag. Dus om de duurzaamheid van een object te waarborgen, moet je contact houden met je klanten en alle andere betrokkenen. Twee voorbeelden. We beleggen in de grootste aanlegger van glasvezelkabel in rurale, dus dunbevolkte gebieden. En bij de toewijzing van een bouwproject in Noord-Frankrijk woog het sociale aspect zwaar



mee; de werkloosheid in het gebied lag boven het landelijk gemiddelde. Toen hebben we besloten dat minstens 10 procent

Financial Investigator asked Eimear Palmer, Responsible Investing Officer, Intermediate Capital Group (ICG), two questions on Sustainable Investing in Real Assets.

### Do you use the SDGs as a basis for your ESG strategies? If so, how has that impacted your ESG priorities and target setting?

The sustainable fund framework developed for our recently launched Sale and Leaseback (SLB) strategy was designed with the explicit aim of contributing to achieving several of the UN's SDGs. These were selected in accordance with the nature of the strategy and therefore focus on targets associated with the built environment. The most significant way in which we will enable these targets to be met, is via the designation of a pool of capital comprising up to 2% of total fund commitments. Subject to both the feasibility and the engagement of our tenants, the aims of this reserve are to improve energy efficiency and associated emissions, reduce the carbon footprint, improve waste management, increase renewable energy generation and incentivise management to support climate resilience.

When acquiring a property, ICG appoints external advisors to conduct environmental due diligence that incorporates a sustainability assessment, the findings of which form the basis of an action plan that becomes an important part of ICG's long-term relationship with the tenant. We also complete an annual GRESB assessment, valuing the impetus that third party engagement brings, and set ratings targets for the strategy.

### What ESG targets have you set for yourself as a company and how do you take action to realise these goals?

Our targets and ambitions for ESG integration at ICG are constantly evolving. Our Responsible Investing policy now covers 100% of our assets under management. So from an investment perspective, the task from here is to keep driving ESG considerations deeper into the structure of our strategies and work ever more closely with our portfolio companies to achieve desired outcomes. We are also focused on engaging with and supporting external bodies seeking to effect change both within the parameters of our industry and beyond, with examples being Initiative Climate 2020, the Global Impact Investing Network (GIIN) and the new PRI working group on corporate reporting. We engage with GRESB from whom we seek annual ratings for our strategies and consistently measure ourselves against specifically defined KPIs in our annual sustainability reports.



Foto: Archief ICG





> **Raymond Jacobs** startte bij Franklin Templeton in 1999 en is Managing Director van Franklin Real Assets Advisors, waar de vastgoed en infrastructuurbeleggingen worden beheerd. Hij startte zijn loopbaan in de vastgoedsector in 1990, onder meer bij GIM (NL) en PriFast (Zweden). Jacobs heeft een MBA van Aston University in het Verenigd Koninkrijk en een BBA van Nijenrode University in Nederland. Na een termijn van 6 jaar in het bestuur van INREV, heeft hij een zetel in de Investor Advisory Council en is hij lid van verschillende internationale comités in de private vastgoedsector.

van de werkuren voor het project uitgevoerd moest worden door mensen uit die gemeenschap. Mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt. Het was trouwens niet eenvoudig om alle partijen bij elkaar te brengen.'

**Jacobs:** 'We kijken bij ieder object naar de functie die het gebouw heeft binnen de gemeenschap en hoe we er meerwaarde aan kunnen geven tijdens onze beleggingsduur. Een voorbeeld: We hebben een gerechtsgebouw in Spanje in onze portefeuille. Daar hebben we de constructie voor een zogenaamde 'Gesell Chamber' ondersteund. Dit is een rechtskamer waar slachtoffers van gevoelige misdaden kunnen getuigen in een veilige omgeving. Met deze toevoeging is de functie die het gerechtsgebouw heeft voor de gemeenschap verder verbeterd.'

**Arissen:** 'Het sociale aspect is zeer actueel. In Berlijn is momenteel veel onrust over stijgende huren. Het linkse stadsbestuur wil de huren bevriezen, maar dat lost niets op. Er is gewoon te weinig woonruimte; mensen trekken nu eenmaal overal ter wereld naar de steden. En meestal huren ze. Dat maakt verdere regulering van huurprijzen tot een heel aantrekkelijk onderwerp voor politici op stemmenjacht, maar het kan grote consequenties hebben voor de waarde van het

vastgoed. We zien het niet alleen in Berlijn, maar ook in Californië, New York, Hong Kong, overal.'

**Van der Bijl:** 'Betaalbaar wonen is actueler dan ooit. We zien dat reële inkomens de afgelopen 20 jaar nauwelijks zijn gestegen. Los daarvan zorgt de huidige schaarste aan woningen voor een prijsopdrijvend effect. Uiteindelijk is de echte oplossing meer en sneller bouwen en daarom zoeken wij met gemeenten en onze partners naar gezamenlijke oplossingen. Ten derde blijft de huurder en zijn woonwensen voor ons uitgangspunt bij het bepalen van de kwaliteit van onze woningen: welke kwaliteit is nu en later belangrijk? Wie zijn onze toekomstige huurders, zoals de groeiende groep senioren, en wat is voor hen een goede woning?'

**Grandage:** 'Ik denk dat het heel goed is dat we meer gaan nadenken over het gebouw in de omgeving. Wie wonen en werken er? Hoe komen ze er? Welke rol vervult het vastgoed in de omgeving? Daar moeten we gegevens over gaan verzamelen. Dat is volgens mij nog niet gedaan.'

**Een gebouw en de omgeving veranderen is één ding, gedragsverandering bewerkstelligen iets anders. Hoe kun je als belegger een impact hebben op gedrag?**

**Maltha-Koppelman:** 'Een voorbeeld is ons nieuwe kantoor The Core in Amsterdam. Er is veel aandacht voor een gezonde levensstijl door de aanwezigheid van kleedkamers, douches, fietsen, oplaadpunten voor elektrische fietsen en allerlei activiteiten. De lunches zijn merendeels vegetarisch en heel betaalbaar. Sinds ik daar werk, eet ik gezonder dan ooit.'

**Cassagne:** 'Onlangs hebben we een toonaangevend meetbedrijf overgenomen, dat op basis van langlopende

**GRESB is een prachtig uitgangspunt, maar het management zou verder moeten kijken en een holistische visie moeten hanteren.**



> **Barbara Maltha-Koppelman** werkt bij CBRE Capital Advisors en richt zich primair op het aantrekken van kapitaal van institutionele beleggers voor vastgoedfondsen. Tijdens haar loopbaan was zij onder meer betrokken bij een groot aantal beleggingsinhoudelijke vraagstukken, waaronder het opstellen van een strategisch positioneringsadvies voor Syntrus Achmea RE&F en de modernisatie van de fondsen van a.s.r. REIM en Altera Vastgoed. Ze begon haar carrière bij Deloitte RE en werkte als ESG manager en Investor Relations manager bij Bouwinvest REIM. Maltha-Koppelman studeerde af als ingenieur aan de faculteit Bouwkunde in Delft en is lid van de INREV ESG commissie.



contracten met mede-eigenaren en sociale verhuurders warmte en water levert en exploiteert. Dit type langlopende contracten is met name goed geïmplementeerd in Duitsland en Frankrijk. Milieuagentschappen hebben aangetoond dat het plaatsen van meters voor het individuele verbruik van warmte of water dit verbruik met ongeveer 20% vermindert, omdat het de gebruiker verantwoordelijker maakt voor zijn gedrag als bewoner. Dit is een zeer interessante investering in het kader van de energietransitie en daar zijn we erg trots op.'

**Van der Bij:** 'Door in een achterstandswijk een nieuw appartementencomplex te bouwen voor middeninkomens, kun je een heel positieve impact hebben op zo'n wijk. Als belegger wil je natuurlijk een verhuurd gebouw, maar niet alleen dat. Je hoopt dat het ook positieve invloed heeft op de wijk. Het kan ook een mixed use-complex zijn met diverse functies, zoals

sociale huur, retail en maatschappelijke functies. Wij zijn daar nu mee bezig in de grote steden. De extra functies in de plint van het gebouw creëren ook werk voor mensen uit de buurt. Zo probeer je mee te helpen om een buurt de goede kant op te krijgen.'

**Grandage:** 'In een industrieel complex zijn je mogelijkheden natuurlijk beperkt. Een winkelcentrum is bij uitstek geschikt. In plaats van bomen om te hakken, hebben we ze verplaatst. We hebben wilde vegetatie aangelegd, bijenkorven geplaatst en de gemeenschap erbij betrokken.'

**De SDG's zijn geweldig, maar er is geen wegenkaart die leidt tot die doelen.**

## CONCLUSIE

Impact investing is beleggen met het doel een meetbare en positieve bijdrage te leveren op sociaal of milieugebied naast een financieel rendement. Het is een instrument voor ESG-beleid, maar ESG is breder dan alleen dat. Het terrein staat nog in de kinderschoenen. Het aantal investeringsmogelijkheden groeit, maar is nog niet zo omvangrijk dat er grote fondsen voor kunnen worden opgericht. De EU stimuleert het gebruik van privaat kapitaal in sociale infrastructuur. Alle aanwezigen zijn het erover eens dat data verzamelen een grote toekomst heeft. Via data kan het gedrag van de gebruikers in kaart worden gebracht, infrastructuur efficiënter worden gemaakt en kunnen uiteindelijk nieuwe standaarden worden geconstrueerd. Maar niet alles wat van waarde is, is meetbaar en je moet de context goed in de gaten houden. Een LNG-installatie is misschien niet het milieuvriendelijkst, maar wel een vooruitgang ten opzichte van een kolencentrale. Er klinken

pleidooien voor een 'holistische benadering' bij het beoordelen van duurzaamheidsvraagstukken. Het is aan goede fondsmanagers om de data te analyseren en tot een gedegen en transparant besluit te komen. Er is waardering voor GRESB, maar er klinkt ook kritiek. Het vijf sterren-systeem zou plat en contextloos zijn en daardoor minder inzicht geven. Zaligmakend is GRESB dus niet: PRI blijkt vaker geraadpleegd te worden. Impact investing is letten op de omgeving: profiteert die mee en kan vastgoed een positieve bijdrage leveren aan het leefklimaat? Impact investing is ten slotte ook ver vooruitkijken. Welke wetgeving valt er de komende decennia te verwachten op sociaal of milieugebied? Is het gebouw bestand tegen klimaatverandering? Neemt recycling een nog hogere vlucht en moet je daar nu al rekening mee houden bij de constructie en de keuze van bouwmaterialen? Een nog grotendeels onontgonnen gebied voor experts met visie.