

Impact investing in real assets

α.s.r. real assets investment partners



Institutionele beleggers willen in toenemende mate een bijdrage leveren aan leefbare en duurzame gemeenschappen, steden en gebouwen. Veelal gaat een reguliere beleggingsstrategie met aandacht voor milieu-, sociale en bestuurscriteria (ESG) daarbij niet ver genoeg. Impact beleggen gaat een stap verder. Hiermee kunnen beleggers actief bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke problemen op belangrijke thema's zoals het klimaat of gezondheid en welzijn. Het Impact Investing Framework van a.s.r. real assets investment partners maakt het onderwerp impact beleggen binnen real assets concreet en heeft als doel beleggers ondersteuning te bieden bij het formuleren van een impact beleggingsstrategie.

Definitie impact beleggen

Een helder en eenduidig begrippenkader is cruciaal voor het genereren van positieve impact bij beleggen in real assets. a.s.r. real assets investment partners sluit zich aan bij de definitie van het Global Impact Investing Network (GIIN). Het GIIN definieert impact beleggen als "beleggen met het doel om een positieve, meetbare sociale en/of ecologische impact te genereren, naast het maken van een financieel rendement". Impact beleggen gaat daarmee verder dan reguliere ESG-integratie doordat er sprake is van één of meerdere op zichzelf staande ecologische of maatschappelijke doelen, in aanvulling op de gangbare risico-/rendementsdoelstellingen. Deze intentie en bijbehorende doelstelling(en) dienen te zijn vastgelegd in de voorwaarden van een beleggingsproces en -product, waardoor de intentie bepalend is voor de strategie en de te acquireren objecten binnen het fonds.

Om te toetsen of er sprake is van een impact strategie, beoordeelt a.s.r. real assets investment partners de strategie van fondsmanagers aan de hand van drie criteria:

- **Intentionaliteit:** de intentie om een sociale en/of ecologische impact te maken moet verankerd zijn in de strategie.
- **Meetbaarheid:** om te toetsen in hoeverre impact wordt gerealiseerd moet de beoogde impact meetbaar zijn via concrete KPI's op objectniveau.
- **Financieel rendement:** er moet op zijn minst sprake zijn van een positief rendement van de belegging. Op deze wijze onderscheidt een impact belegging zich van filantropie.

Volgens sommige partijen is er tevens sprake van een vierde criterium, te weten additionaliteit. In de definitie van het GIIN is dit niet langer een vereiste. Additionaliteit impliceert dat het positieve effect zonder de investering niet zou zijn opgetreden. Er is veel discussie rondom dit criterium aangezien het in meeste gevallen lastig toetsbaar is (zie tevens hieronder). a.s.r. real assets investment partners ziet additionaliteit hierdoor niet als een hard criterium, maar als een extra facet om te bepalen in hoeverre de beoogde impact écht uniek is en een verschil maakt ten opzichte van andere beleggers. Het is daarmee een optioneel criterium bij het ontwikkelen van een impact strategie.

Discussie rondom additionaliteit

Additionaliteit betekent dat het positieve effect zonder de investering niet zou zijn opgetreden. In de praktijk kunnen zich situaties voordoen waarin dit criterium niet te bewijzen is; er kan zich immers altijd een andere belegger opwerpen die de investering doet. Neem een situatie waarin een belegger een positieve impact wil maken door het vergroten van het aanbod betaalbare huurwoningen in Nederland. Deze belegger koopt bijvoorbeeld nieuwbouw-objecten aan die binnen de impact strategie passen. Wanneer deze belegger om een bepaalde reden ervoor kiest de nieuwbouw-objecten niet aan te kopen, is het niet uitgesloten dat een andere belegger dezelfde nieuwbouw-objecten wél aankoopt en het vervolgens voor een betaalbare huur aanbiedt. In dit geval treedt het positieve effect wél degelijk op en is er mogelijk geen sprake van additionaliteit.

Ontwikkelen impact beleggingsstrategie bij a.s.r. real assets investment partners

Het Impact Investing Framework van a.s.r. real assets investment partners kan door institutionele beleggers worden ingezet om op maat gemaakte impact strategieën te ontwikkelen op het gebied van real assets. De volgende stappen dienen daarbij te worden doorlopen (zie tevens figuur 1 als voorbeeld):



Stap 1: Vaststellen impact strategie en beleggingsvoorkeuren

Om de intentionaliteit te borgen dient de belegger een impact strategie te formuleren. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan in het verantwoord beleggingsbeleid van de belegger door het selecteren van UN Sustainable

Development Goals (SDG's) of impact thema's waaraan de belegger een actieve bijdrage wil leveren. Daarnaast dient in kaart te worden gebracht wat de algehele beleggingsvoorkeuren zijn in relatie tot impact. Hierbij is te denken aan regionale voorkeuren, type belegging en risicobereidheid. a.s.r. real assets investment partners ondersteunt beleggers bij de vaststelling van een impact strategie ten aanzien van real assets.



Stap 2: Impact thema's en doelstellingen real assets bepalen

Voor real assets dient vervolgens de vertaalslag te worden gemaakt naar hoe invulling kan worden gegeven aan de SDG's en thema's. a.s.r. real assets investment partners is voorstander van standaardisatie en gebruikt erkende raamwerken van het

GIIN, de UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) en het Finance Initiative van het UN Environment Program (UN EPFI) om meer holistische impact thema's te concretiseren voor real assets. Daarbij bepaalt a.s.r. real assets investment partners – in overleg met de belegger – duidelijke impact doelstellingen per thema, die worden opgenomen in de ESG-richtlijnen van de belegger.



Stap 3: Onderliggende Key Performance Indicators (KPI's) opstellen

Om grip te houden op de geformuleerde doelstellingen worden meetbare KPI's geformuleerd door a.s.r. real assets investment partners. Deze KPI's, worden meegenomen bij de selectie van beleggingsfondsen en worden op fonds- en objectniveau gemonitord om de meetbaarheid van de impact te borgen.








Stap 4: Impact als integraal onderdeel van de strategie

De doelstellingen en KPI's van impact beleggen zijn opgenomen in de ESG-richtlijnen voor real assets van de belegger. a.s.r. real assets investment partners neemt deze mee in haar selectieproces en voert in de monitoring actieve engagement uit richting de fondsmanagers over de vastgestelde KPI's en rapporteert over de voortgang naar de belegger. In haar periodieke rapportagecyclus (op kwartaalbasis) informeert a.s.r. real investment partners over de engagementvoortgang ten opzichte van de ESG-richtlijnen. Daarnaast wordt eenmaal per jaar – naar wens van de belegger – een uitgebreider inzicht gegeven.



Figuur 1 Conceptuele toepassing Impact Investing framework voor SDG 3 Toepassen a.s.r. ip Impact Investing Framework

Ontwikkelen impact strategie vastgoed middels het a.s.r. ip Impact Investing Framework...	...toegepast in de praktijk			
 <p>(1) Vaststellen impact definitie en beleggingsvoorkeuren belegger - Een belegger heeft in zijn MVB-beleid vastgelegd dat hij via zijn beleggingsbeleid actief wil bijdragen aan SDG 3 (Gezondheid en Welzijn). Bepalen van gewenste omvang impact allocatie en in welk type belegging, en regio's en sectoren binnen real assets de gewenste impact gerealiseerd.</p>	<p>Impact definitie en beleggingsvoorkeuren belegger</p>		<p>'Bijdragen aan het vergroten van het aanbod van zorg met een minimale kwaliteit in Europa met een core risicoprofiel voor minimaal € 50 miljoen'.</p>	
 <p>(2) Impact thema's en doelstellingen bepalen - Via UN EPFI koppelt a.s.r. ip SDG 3 aan vastgoed specifieke thema's waardoor invulling kan worden gegeven aan de impact definitie via heldere doelstellingen. - Volgens UN EPFI sluiten de thema's Inclusieve en gezonde economieën, Zorg en welzijn en Lucht aan bij SDG 3.</p>	<p>Impactthema</p>	<p>Inclusieve en gezonde economieën</p>	<p>Zorg en Welzijn</p>	<p>Lucht</p>
	<p>Impact doelstelling</p>	<p>Stimuleren van duurzame, diverse & innovatieve markten die waarde toevoegen aan de samenleving en economie.</p>	<p>Verbeteren van gezondheidszorg door te beleggen in zorgvastgoed en/of vastgoed om medicatie te ontwikkelen.</p>	<p>Verbeteren van de luchtkwaliteit in binnenruimten van vastgoedobjecten.</p>
 <p>(3) Key Performance Indicators opstellen - Voor de thema's worden via UN EPFI heldere KPI's geformuleerd. - Bijvoorbeeld: bij het thema Zorg en Welzijn is de doelstelling het aanbieden en vergroten van het aanbod van kwalitatieve zorg, waarbij de kwaliteit wordt gemeten via een onafhankelijke keuring en/of huurderstevredenheid onderzoeken.</p>	<p>KPI's</p>	<p>(1) Aantal huurders met verbeterde toegang tot gemeenschaps- en sociale services en (2) Toegang en beschikbaarheid van kinderopvang en scholen.</p>	<p>(1) Aantal assets met een minimale kwaliteit van geleverde zorg. (2) Hoeveelheid assets gericht op ontwikkelen van medicatie en vaccinatie.</p>	<p>Verbetering van gebouwventilatie, geverifieerd door objectieve metingen van luchtkwaliteit.</p>
 <p>(4) Impact als integraal onderdeel strategie - Opnemen van impact doelstellingen / KPI's in de beleggingsrichtlijnen en het standard beleggings-, monitoring en rapportage proces. - In het bijzonder aandacht voor de bijbehorende assurance voor de gerealiseerde impact.</p>	<p>Beoordeling a.s.r. ip</p>	<p>a.s.r. ip ziet in de beleggersmarkt beperkt geschikt product dat voldoet aan de impact investering criteria.</p>	<p>a.s.r. ip ziet voldoende aanbod om invulling te geven aan een impact belegging gericht op 'Zorg en Welzijn'.</p>	<p>a.s.r. ip ziet in de beleggersmarkt beperkt geschikt product dat voldoet aan de impact investering criteria.</p>
	<p>Search & Selectie</p>	<p>Start search- en selectietraject op basis van reguliere criteria, impact criteria en bijbehorende KPI's.</p>		

Impact beleggen in real assets in praktijk

Real assets zijn bij uitstek geschikt om op diverse thema's concrete en meetbare impact te maken. De SDG's 3 (Goede gezondheid en welzijn), 7 (Betaalbare en duurzame energie), 9 (Industrie, innovatie en infrastructuur), 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) en 13 (Klimaatactie) hebben een sterke relatie met real assets. Wat betreft thema's valt te denken aan betaalbare huisvesting, zorg en welzijn, energietransitie en water. Op deze thema's ziet a.s.r. real assets investment partners een groeiend aanbod aan wereldwijde beleggingsmogelijkheden in diverse (sub)sectoren en regio's.

Het is van belang om actief te monitoren in hoeverre in de praktijk daadwerkelijk impact wordt gerealiseerd. Ten opzichte van een beleggingsproduct met een reguliere ESG-strategie, gelden gedurende de monitoring zodoende de drie criteria: intentionaliteit, meetbaarheid en financieel rendement. a.s.r. real assets investment partners neemt deze criteria mee gedurende de reguliere monitoringscyclus, waardoor het borgen van de impact is ondervangen. Een belangrijk aandachtspunt hierin is het meetbaar maken van de gerealiseerde impact bij strategieën waarin dit lastiger aan te tonen is.

Aandeelhouders binnen een private, niet-beursgenoteerde structuur hebben de mogelijkheid om direct invloed uit te oefenen op het uitvoeren van een impact strategie. Zo is er de mogelijkheid om als een "anchor investor" op te treden en in samenwerking met een fondsmanager een specifieke strategie vast te stellen. Namens haar moedermaatschappij heeft a.s.r. real assets investment partners aan de basis gestaan van een Europese impactstrategie, die zich focust op de actieve verduurzaming van vastgoed met het doel om uiterlijk in 2040 CO₂-neutraal te zijn. Met een dergelijke structuur kan gedurende de levensfase van het fonds via engagement invloed op de strategie worden uitgevoerd. Dat laatste is ook mogelijk bij een minderheidsbelang door gezamenlijk met medeaandeelhouders op te trekken, wat a.s.r. real assets investment partners aanmoedigt en regelmatig doet.

Impact beleggen in relatie tot Sustainable Finance Disclosure Regulation

In het bestaande beleggingsuniversum ziet a.s.r. real assets investment partners het onderwerp impact beleggen vaak langskomen, veelal gekoppeld aan de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR; artikel 9). Gezien de aantrekkelijkheid van impact beleggen, lijkt het een containerbegrip te zijn geworden waar veel fondsmanagers zich graag mee afficherden. SFDR-classificaties of marketinguitingen van managers zijn voor a.s.r. real assets investment partners niet leidend in het bepalen of, en in hoeverre er sprake is van een impact belegging. Bij het selecteren van een passende impact

belegging toetst a.s.r. real assets investment partners op basis van de eigen criteria uit het Impact Investing Framework of er daadwerkelijk sprake is van impact of (louter) van een verdergaande ESG-strategie. Een voorbeeld van verschillen hoe duurzaamheidsactiviteiten onder ESG-integratie of impact beleggen te classificeren zijn, is hieronder opgenomen.

Voorbeelden in verschillen tussen ESG-integratie en impact beleggen in praktijk

Een beleggingsfonds dat 100 zonnepanelen op het dak van een datacenter installeert, komt niet direct in aanmerking als impact belegging. Hiertoe moet al bij aanschaf van het object sprake zijn van een 'dual return' ambitie, waarin er naast de financiële eisen ook naar mogelijke verduurzamingsmaatregelen wordt gekeken met een bijbehorende en ambitieuze doelstelling. Op deze wijze wordt de intentionaliteit geborgd. Het onderscheid is tevens zichtbaar in de vrijheid van de fondsmanager in het dispositieproces. Waar fondsmanagers met een reguliere ESG-strategie objecten kunnen verkopen zonder te verduurzamen, is het bij een impact belegging zaak om te verduurzamen vóór de verkoop. Immers, wanneer er niet aan de verduurzaming wordt voldaan, wordt een KPI in de 'dual return' structuur gemist. Impact gaat daarmee verder dan een reguliere ESG-strategie.

Assurance

Assurance is het verkrijgen van een onafhankelijke beoordeling door een externe specialist zoals een accountant op de accuraatheid en compleetheid van geanalyseerde processen, bijvoorbeeld het vaststellen van gerealiseerde impact. Het heeft de hoogste voorkeur dat op het niveau van beleggingsfondsen assurance wordt verkregen op de impact investing activiteiten, zodat de belegger kan aantonen dat de beoogde impact behaald en geverifieerd is. Indien het verkrijgen van assurance op het niveau van beleggingsfondsen niet mogelijk is, bevraagt a.s.r. real assets investment partners de fondsmanager om op andere wijze de data extern te laten verifiëren. a.s.r. real assets investment partners raadt beleggers aan om zelf ook assurance te verkrijgen op de eigen definiëring van impact investing en de gedane impact investeringen. Op deze wijze wordt het genereren van positieve impact geobjectiveerd en geborgd, wat ten goede komt aan de verantwoording hierover naar deelnemers.

a.s.r. real assets investment partners gaat graag met u in gesprek bij het formuleren en concretiseren van een impact strategie en bijbehorende doelstellingen in real assets.

Contacts



Sjoerd Berkhout
Relationship Manager
T: +31 (0)6 29 07 52 34
sjoerd.berkhout@asr.nl



Stan Paau
Portfolio analyst & ESG specialist
T: +31 (0)6 30 85 98 50
stan.paau@asr.nl

Disclaimer

Dit is een publicitaire mededeling bestemd voor professionele beleggers. Beleggen brengt risico's met zich mee. U kunt uw geld verliezen. Behaalde resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Bij het maken van beleggingsbeslissingen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken en doelstellingen van het beleggingsproduct, zoals beschreven in het prospectus van het beleggingsproduct. a.s.r. real assets investment partners is een handelsnaam van ASR Real Estate B.V. en is opgenomen in het register van de AFM. Meer informatie over beleggingsdienstverlening van a.s.r. real assets investment partners vindt u hier: www.asrinvestmentpartners.nl. Dit bericht is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat informatie in dit bericht niet volledig of niet volledig juist is. Aansprakelijkheid als gevolg van deze publicitaire mededeling wordt niet aanvaard.

Publicatiedatum 29 februari 2024