

Et rikere liv

Bærekraft integrert i Formuesforvaltnings eiendomsinvesteringer
– fokus på god risikojustert avkastning

Susanne Gløersen, Bærekraftsstrateg

29.11.2017

Agenda

- Hvorfor er bærekraft integrert i valg av eiendomsinvesteringer og forvaltere i Formuesforvaltning?

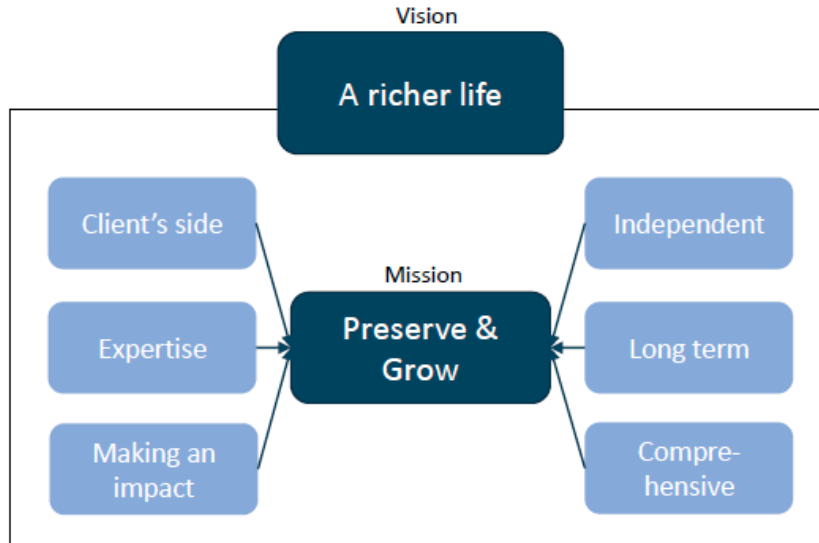
«The green shift is the biggest business opportunity of our time, and should be grasped with both hands»

Michael Porter, Harvard professor and author of Porters Five Forces



Om Formuesforvaltnings eiendomsinvesteringer

Vårt fundament



Eiendomsinvesteringer i Formuesforvaltning

- Norges største privateide rådgivnings- og forvaltningsselskap med 65MRD Nok til forvaltning
- Kunder: Familier, privatpersoner, stiftelser og organisasjoner
- Eiendomsfond (fra Core+ til Value Add/Oppportunistic)
- Regioner: Globalt, US, Europa, Norden og Norge
- Investerer i commercial og residential
- Kommitert kapital 4 (3) MRD NOK

Hvorfor fokus på bærekraftig eiendom i Formuesforvaltning?

Eiendom representerer:

- 40% av globalt energiforbruk
- 30% av globale CO2-utslipp
- 50% av globalt forbruk av naturressurser

Kilde: International Energy Agency (IEA)



Eiendom er del av det globale klimaproblemet, men også en del av løsningen for å redusere global oppvarming til under 2 grader



Sette positive spor

Ansvarlighet

Eiendom er om mulig den aktivaklassen hvor den finansielle verdien av bærekraft er tydeligst



Bevare og utvikle

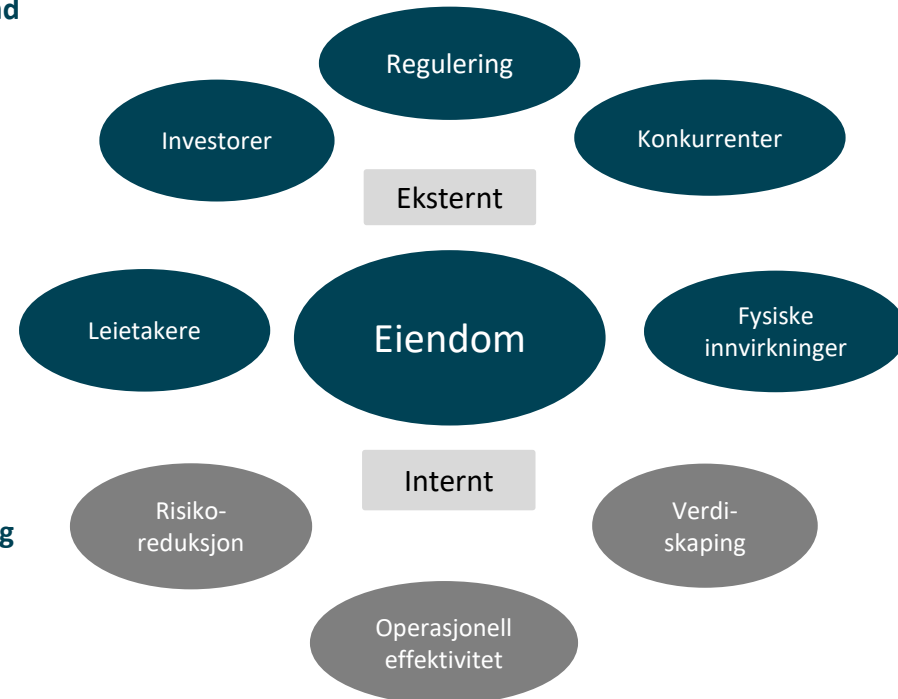
*Risikojustert
avkastning*

Positiv finansiell verdi ved mer effektive, «grønnere» bygg


UNEPFIs rapport om bærekraftig eiendomsinvesteringer (2016) and Newell (2009):

Effektive «grønnere» bygg er assosiert med:

- Lavere operasjonelle kostnader
- Høyere utleie (premium)
- Høyere utleiebelegg (%)
- «Future-proofing» og risikoreduksjon (for byggets verdifall)
- Lavere risiko for mislighold av lån
- Bedre likviditet
- Forbedret salgsbarhet
- Forbedret omdømme og merkevare & merkevare differensiering
- Bedre compliance med regulering fra myndighetene



Positiv finansiell verdi ved mer effektive, «grønnere» bygg

- 
- Bygninger kan ikke «flytte» på seg = eksponert for regulering
 - Bygninger påvirkes av miljøet, ikke kun påvirker miljøet
 - «Brune» bygg er assosiert med økt investeringsrisiko
 - Økt fokus på miksen av bærekraft, innovasjon, teknologi og tilgang til data
 - «Future-proofing» dine investeringer

For Formuesforvaltning handler det om....

Etterse god risikojustert
avkastning

Velge kvalitetsforvaltere

«Future-fit» forvaltning

Vår tilnærming

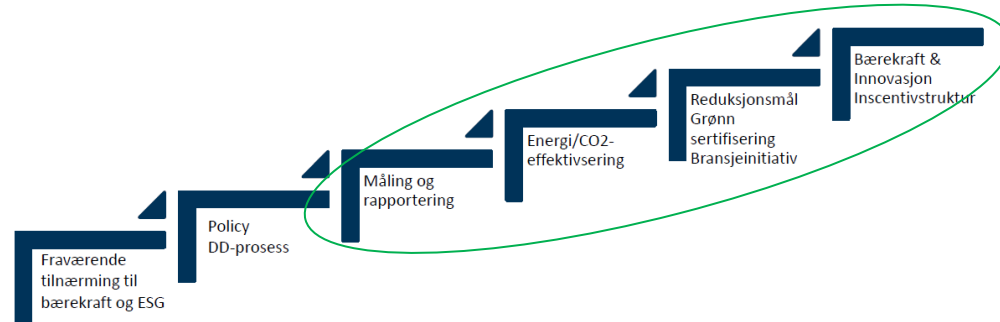
I praksis...

Due diligence

Vurdering av nye eiendomsforvaltere:

- Overordnet tilnærming til bærekraft og ESG?
- Integrert i due diligence prosess?
- **Overvåking og tilgang til data?**
- **Energi effektiviseringsstrateg og CO2 reduksjonsmål?**
- Grønn sertifiseringsstrategi?
- Medlem av organisasjoner og initiativ, som GRESB og Grønn Byggallianse?
- Rapportering til investorer (gjennom f.eks GRESB)

«Bærekraftstrappen» - Fra lagging til leading praksis



Men – behov for mer data og innsikt!

Behov for mer data

Hvorfor?

- Risiko /kvalitetsvurdering og overvåking av forvaltere og fond
- For vår bærekraftig eiendomsstrategi og karbonavtrykksmål
- Transparens og innsikt vis-a-vis våre kunder

«Investorer...burde øke deres transparens rundt CO2-utslipp fra eiendeler og forretning som de finansierer»

Baan Ki-moon, Former UN Secretary-general



Transparens, innsikt og rapportering må være på plass om forvaltere skal levere til investorer

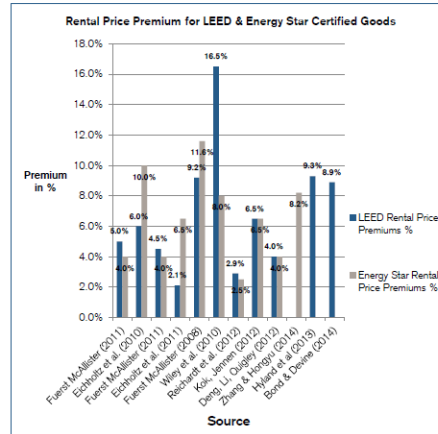
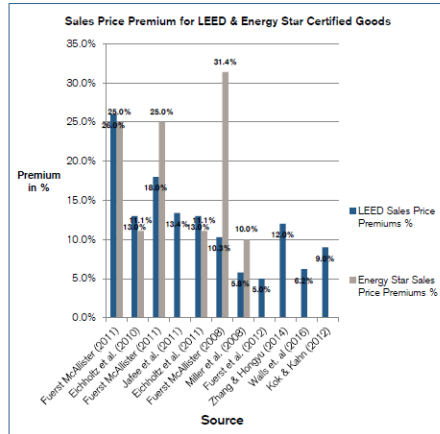
Key takeaways

- Vi mener investeringer i bærekraft-effektiv eiendom supporterer bedre risikojustert avkastning
- Det er del av å «future-proof» våre investeringer
- Det er dog behov for tilgang til mer og bedre data
- Bærekraft integrert med innovasjon, teknologi og big data er del av vår vurdering av resiliente «future-fit» forvaltere og investeringer

Positiv premium ved salgpris og utleie av effektive, grønnere bygg bekrefte av mange studier

Research Studies Confirm Sales & Rental Price Premiums Credit Suisse (Lux) European Climate Value Property Fund

The positive impact of high energy efficiency on rents and sale prices is confirmed by a number of studies
Empirical research studies investigating Energy Star & LEED price premiums



Høyere GRESB-score= bedre risikojustert avkastning

- 10% høyere GRESB score responderte med bedre årlig risikojustert avkastning for fondene
- Studie gjennomført på 340 europeiske eiendomsfond av Tilburg University* (Juli 2017)

“This research matters because it adds to the long line of evidence that strong ESG practices in the real estate sector can help drive better performance and shareholder returns over time. This link is driving real estate investors to increasingly consider ESG as a way to identify portfolio risk and opportunity.”

*Studie av Dirk Brounen og Maarten van der Spek (publisert i TIAS)