

Investerer i effekt

FINANS: I fremtiden vil alle investeringer skje i tråd med investorenes egne verdier og for å oppnå en effekt, hevder impact investing-guru Jed Emerson.

JONE FRAFJORD
JONE.FRAFJORD@FINANSAVISEN.NO

– Utfordringen når en snakker om *impact investing* er at forskjellige folk legger vekt på forskjellige ting, sier Jed Emerson, en pioner på området.

Rett før påske holdt han foredrag på et lunsjseminar hos Grieg Investor. «Impact investing», eller effektivinvesteringer, er investeringer gjort med sikte på å oppnå en virkning utover selve avkastningen.

– Noen inkluderer mer tradisjonelle sosialt ansvarlige investeringer. Noen snakker om det som en aktivaklasse. Andre blant oss ser på det som en linse vi vurderer alle aktivaklasser gjennom, sier Emerson.

– J.P. Morgan sa i en rapport for et par år siden at de venter at denne finans kategorien innen 2018-2020 vil utgjøre i nabolaget av 1 billion dollar (tusen milliarder).

En holdeplass på veien

Verdien av aksjene i hovedindeksen ved bare Oslo Børs er på sin side verdt et par tusen milliarder kroner i dag.

– Synes du 1 billion dollar er mye?

– Det er en holdeplass på veien.

En gang vil alle investeringer bli gjort på denne måten. Det gir ekstra informasjon til investorene, og hvilke investorer vil ikke ha mer informasjon, spør Emerson.

– Jeg mener at *impact investing* er en linse som du ser aktivaallokering og formuesforvaltning gjennom. Basert på det, er det nesten ingen grenser for hvor langt disse ideene kan gå.

– Hva oppnår du ved å bruke denne linsen, i stedet for å investere på gamlemåten og bruke avkastningen til hva du vil etterpå?

– Jeg vil argumentere med at de fleste ikke investerer for å tjene penger, men for å bruke penger til å nå andre mål, sier Emerson.

– Hvis du ikke tilnærmer deg investeringer på en integrert måte, og tar hensyn til hva du til syvende og sist ønsker å gjøre, ikke bare med kapitalen din, men med livet ditt, risikerer du ofte å investere i muligheter som står i



IKKE FOR ALLE: – Denne strategien passer ikke for kortsiktige investorer som jager arbitrasjemuligheter, fastslår Jed Emerson.

FOTO: JONE FRAFJORD

motsetning til det formålet du har for kapitalen.

Grisete investering

Finansdirektøren i en amerikansk stiftelse var veldig fornøyd med investeringene hun hadde gjort i Smithfield Foods, den største grise-slakteren i USA, forteller Emerson. Men stiftelsen ga et like stort beløp som var investert i Smithfield som stipend til en organisasjon som bekjemper dårlige forhold for produksjon av grisekjøtt.

– De investerte bokstavelig talt med en hånd i problemet som de med den andre hånden prøvde å gjøre noe med, sier Emerson.

– Du kan ikke investere med en horisont på 20 eller 50 år og ikke ta hensyn til off balance-risiko. Hvis vann er en kritisk faktor og du ikke tenker på hvordan det påvirker forretningsmodellen, hvis du investerer i Afrika og ikke tenker på utdanning og helsen til arbeidsstyrken, vil det påvirke din langsiktige finansielle avkastning.

Det er relativt enkelt å forvalte familieformuer på denne måten. Men også pensjonsfond og banker innser dette, hevder Emerson.

Han jobbet i 11 år med George Roberts, R-en i private equity-selskapet KKR (tidligere Kohlberg Kravis Roberts).

– For ti år siden snakket han ikke om disse faktorene. I dag ser han på bærekraftige forretningsmodeller som en måte å øke den marginale verdien for investorer. KKR sier de har fått 900 millioner dollar ekstra

Jed Emerson

- Seniorrådgiver for en håndfull stiftelser og familieformuer, blant annet Piton Foundation og Edna McConnell Clark Foundation.
- Forfatter og foredragsholder.
- Har skrevet artikler og bøker innen tema som bærekraftige investeringer, resultatmåling av sosiale effekter og «impact investing».
- Han har også vært tilknyttet fakulteter ved Harvard, Stanford, Oxford University Business School og Universitet i Heidelberg.

Kilde: Grieg Investor

på bunnlinjen av å integrerer bærekraft med selskapene de har i porteføljene, sier Emerson.

– George er en flott fyr, og jeg elsker George. Og jeg kan fortelle deg at han gjør ikke dette for å være en flott fyr.

Det var KKR som i 1988 sto bak det berømte oppkjøpet av RJR Nabisco, gjennom det som da var tidenes største LBO.

Ikke «moralsk»

– Hvis fond med brede kundebaser følger denne strategien, er det et risiko for at en liten sparer blir et gissel for en edel sak han ikke er interessert i?

– Jeg snakker ikke om moralske investeringer. Dette er ikke så mye et moralsk imperativ som en redefinering av investorenes interesser, sier Emerson.

– Den betydeligste kortsiktige feedbackloopen vi har sett, er økonomisk utvikling i Kina. Den fenomenale økningen i luftveis- og andre sykdommer som har rammet kineserne er et resultat av den utemede veksten. Tenk på myndighetene i Kina som en investor: De ønsker i stigende grad å ta hensyn til disse effektene på folk.

– Kan dårlige investeringer gjemmes under *impact-teppet*?

– Absolutt. Vi kaller det for *impact washing*, ler Emerson.

– På samme måten som du kan jukse med regnskapstallene, kan du jukse miljømessig og sosialt. Det er viktig med revideringer fra tredje part.



■ Det «alle» vil gjøre i fremtiden

Venter mer aktiv bruk av balansen

– Jeg ser utsikter til en bedre rammeverk, sier Halvor Namtvedt, seniorrådgiver i Grieg Investor.

The G8 Social Impact Investment Forum legger frem sin rapport om *impact investing* i september.

– Jeg tror dette vil kunne få betydning for institusjonelle investorer de neste årene. Rapporten til Sir Ronald Cohen vil jo kunne bevege deler av pengestrømmen fra noe som ligner en investeringsdisiplin i dag, til noe som ligner en aktivaklasse i morgen, sier Namtvedt.

Tradisjonelle gavemodeller innen filantropi vil fortsatt vil ha sin misjon, tror Namtvedt, men han venter at aktiv balansebruk «garantert» kommer til å bli vanligere i Norge.

– Typisk vil en pengeutdelende stiftelse eller donor ønske å sette



HÅPER PÅ BEDRE REGLER: Halvor Namtvedt, Grieg Invest.

FOTO: TERJE BORUD

tydelige spor, og gjerne før kommersielle krefter overtar. Personlig skulle jeg derfor gjerne se at stiftelser i dette grensesnittet får lov til å virke med større kraft, sier han.

– Dagens definisjon av allmenntilnyttige formål er jo dørgende kjedelig, idet «straffen» ved å investere er at en allmenntilnyttig stiftelse kan risikere å bli skattepliktig.

Namtvedt håper regjeringen endrer reglene i så måte.



mtiden

SUR VINTER: Forurensingen i Kina er så høy at myndighetene har satt seg andre mål enn maksimal vekst.

FOTO: NTB SCANPIX



RUSH: Shippingselskaper på jakt etter ny kapital strømmer til den norske OTC-listen, men de fleste foretrekker børsnotering i USA.

FOTO: BLOOMBERG

Gråmarkedet glipper for børsen

FINANS: OTC-selskapene hentet inn 50 prosent mer egenkapital enn Oslo Børs-selskapene i første kvartal. Stadig flere velger New York som neste stoppested.

LAGE BØHREN
LAGE.BOUREN@FINANSAVISEN.NO

Kapitalen fortsetter å strømme inn til de norske gråmarkedsselskapene, registrert på OTC-listen til Verdipapirforetakenes forbund.

Fem nye selskaper ble registrert på OTC i første kvartal, og som i fjor er det shipping som leder an. Kun nykommer Pareto Bank sysler med annet enn skip.

Til sammen ble det emittert aksjer for 6,8 milliarder kroner i OTC-selskapene i første kvartal.

I samme periode hentet selskapene på Oslo Børs og Oslo Axxess totalt 4,5 milliarder i ny egenkapital.

Glipper til USA

OTC har i alle år blitt betraktet som et «venterom» der selskapets aksjer får økt omsetningsmulighet i påvente av en notering på Oslo Børs.

Det urovekkende for børsdirektør Bente Landsnes er at symbiosen er svekket. Ingen av de totalt 12 ny-noteringene på børsen i fjor stammet fra OTC-listen.

Faktisk var det kun ett av de seks shippingselskapene som ble registrert på OTC-listen i fjor, Avance Gas, som endte opp med å forfølge en notering i shippingnasjonen Norge.

De øvrige har signalisert eller gjennomført en notering i USA. Det John Fredriksen-dominerte riggselskapet North Atlantic Drilling valgte også New York Stock

Nye OTC-selskaper i 1. kvartal

1. Pareto Bank
2. Aurora LPG
3. Tanker Investments*
4. Epic Gas
5. Pioneer Marine

*børsnotert 25.03

Exchange foran Oslo tidligere i år.

Av de fire nykommerne innen shipping på OTC i 2014, er det foreløpig kun Tanker Investments som har tatt steget videre til Oslo Børs. Avance Gas debuterte på Oslo Børs i forrige uke.

Platou leder an

Omsetningen av unoterte aksjer var på rundt 2,6 milliarder milliarder kroner i første kvartal, sammenlignet med 1,2 milliarder i samme periode i fjor. Mest omsatte aksje var rederiet Frontline 2012. Markedsverdien av selskapene var på nær 150 milliarder.

RS Platou Markets, som har bistått mange av de nye shippingselskapene med å hente egenkapital, sto for den høyeste omsetningen i OTC-aksjer av verdipapirforetakene i første kvartal.

– Mange selskaper kommer til OTC i Oslo i en vekstfase. Når det kommer over i en moden periode med sikrere inntjening, er det en del som foretrekker New York. Det er større, sa RS Platou-sjef Peter Anker til Finansavisen i et intervju for nyttår.

Boligutviklingstomter for salg

Felt B6. 3 «Nordmarksporten» på Kruttverket i Nittedal

Tomt på 1 277 m², er regulert til kjedet bebyggelse med BYA 30% og blokkbebyggelse med BYA 35%.

Felt B16 E på Kruttverket i Nittedal

Tomt på 4 526 m², er regulert til bolig med en tillatt utnyttelse 30 % BYA.

Det kan oppføres vertikaldelte tomannsboliger, rekkehus og sammenkjedede boliger.

Utbyggingsfelt B3, Romsaastorg på Jessheim

Tomt på 16 827 m², er regulert til boliger som tett småhusbebyggelse eller leilighetshus, maks BYA 30%.

For mer informasjon om eiendommene kontakt Hadrian Eiendom AS.

Atle Standnes, atle.standnes@hadrian.no mobil: 93 28 15 93

Nina Hage, nina.hage@hadrian.no mobil: 92 65 62 28

HADRIAN