

## 駿利亨德森產業觀點：

### 疫情時期的 ESG：做對(REIT)的事

2020 年 9 月

駿利亨德森全球地產股票團隊點出了 COVID-19 如何加速了環境、社會和公司治理 ( ESG ) 在房地產中的重要性，以及房地產產業在全球復甦中所扮演具備支撐作用的角色。

#### 重要要點

- 環境，社會和公司治理(ESG)中 “社會” 通常較難被量化，本次 COVID-19 讓上市房地產公司將制定各種措施來幫助租戶、員工與更廣大的社區。
- 我們認為，管理的品質 ( 包括公司治理 ) 將是找出房地產業中未來領導者的關鍵因素。
- 我們相信，隨著租戶與投資人對有效率與永續建築的需求越來越多，對 “環境” 因素的關注將越來越受到重視。

我們認為，對環境，社會和公司治理 ( ESG ) 的了解與評估逐漸成為投資上市房地產的關鍵要素。儘管許多公司已明確承諾會遵循 ESG 相關守則，但行動終究勝於雄辯。為此，本次 COVID-19 疫情，使我們對企業如何執行 ESG 中較難以量化的 “社會” 因素，有了獨特的見解。

#### 面對挑戰

我們認為，在 “社會” 這方面，全球 REITs 正面臨著嚴峻挑戰，該產業也正採取了各種措施來幫助租戶，員工及更廣泛的社區。

相關範例包括：

- Unite Students\*是英國專為學生打造的公寓 (PBSA) 最大擁有者、管理者和開發商，可提供 76,000 名學生住宿。疫情爆發後，Unite\*採取了積極主動的措施，率先取消了暑假返家學生的租金。這一決定雖導致該公司的短期收入受到打擊，但它進一步加強了 Unite\*與重要大學合作夥伴的關係。
- 在這場對抗 COVID-19 的戰役中，Alexandria Real Estate Equities\*在美國所擁有與營運的生命科學相關校園可以說是直接參與這場戰爭；旗下超過 80 個租戶都在尋求篩檢、療法與疫苗。該公司是美國 REITs 中 ESG 的領導者，公開宣布其永續性和減碳目標，並且所有新開發項目均符合能源和環境設計 (LEED) 之黃金或白金標準。Alexandria\*致力於發展永續校園環境，旗下校園擁有健身與有助健康設施、綠色空間、注重室內空氣品質與建築物內的自然光設計。Alexandria\*不僅是房東，更是合夥人，為早期生技公司的資金提供者和孕育者。通過這種夥伴關係，Alexandria\*更能好好地了解其租戶及其需求。
- 澳洲多元類型房東 Mirvac\*制定了永續發展策略並擁有明確目標，以確保整個業務對環境和社會產生正面的影響。該公司的措施包括在住宅社區和公寓中舉行虛擬社區聯繫活動，並通過在五天內 (而不是一般的 30 天內) 付款給供應商以幫助小型企業。此外，為符合其保護自然資源的承諾，Mirvac\*目標為至 2030 年前將“零廢物”運送至垃圾掩埋場。
- 隨著疫情發展以及強制實施的在地庇護政策，房屋變成前所未見的重要。值得稱讚的是，許多 REITs 公寓的房東在艱困時期都推出救助計劃來支持租戶，包括暫時的租金遞延與短期內靈活的付款計劃，並且不漲房租。在德國，以柏林為主要營運腹地的房東 Deutsche Wohnen\*降低股東配息，以資助成立一個 3,000 萬歐元的冠狀病毒救助基金，來支持其租戶和商業夥伴。在全球廣泛討論租金控管的議題時，該公司希望透過專業管理的房東在危機期間表現出的高水準服務與對租戶福利的承諾，在未來將引起更多相關議題的兩方論點。

## ESG 在 REITs 投資中所扮演的角色

更廣泛地說，我們長期以來一直認為，管理品質（包括公司治理）是找出房地產領導者的關鍵因素。與以往一樣，在市場承壓時期，最好的和最壞的例子都會浮出水面。英國最大的購物中心擁有者之一的 Intu Properties\*，最近的行政管理面臨崩潰，也突顯出少數股東治理不善的風險（根據英國法律，行政管理破產也是一種形式的破產）；此案例中，具控制權的股東似乎是有意接受高於同業水準的槓桿（債務），最終導致 Intu\* 的倒台。

## 房地產為“綠色復甦”做出貢獻

展望未來，我們預計對“環境”因素的關注將進一步提升；租戶和投資者對於更有效率與永續性建築的需求也越來越明顯。隨著企業更加重視員工的健康和福祉，此趨勢在疫情之後似乎也準備好加速發展。此外，隨著許多政府希望在疫情之後推動“綠色復甦”，較積極的房地產擁有者也陸續投資於永續建築物，並改善現有資產，以期可能成為全球經濟復甦努力的重要支柱。

\*所提及之個別有價證券僅作分析說明用途，非為個股推薦。駿利亨德森投資不保證本文中提及之任何說明/範例是否在目前或曾經出現在任何投資投資組合。所示範例僅用於強調研究流程之特別元素。範例並不構成對於一檔證券買進或賣出之建議，或代表任何投資組合之持股或代表特定公司之表現。

過往績效表現不代表未來表現之保證。投資價值及其收益可能上升或下跌，投資人可能無法取回全部的初始投資金額。

本文為作者發表時的觀點，可能與駿利亨德森投資的其他成員/團隊的觀點有所不同。

## 重要資訊

於台灣係經由金融監督管理委員會登記並監管的駿利亨德森證券投資顧問股份有限公司所發行。本文內容僅供資料參考，說明或討論用途。本文件除依據協議遵守適用的法律、規則及法令外，並不構成廣告、在任何司法管轄區為投資建議或證券買賣要約或建議，以及沒有意圖為任何投資策略、程序或產品的結果提供代表或保證。並非所有產品或服務均在所有司法管轄區內提供。投資涉及風險，過去績效並非未來績效之保證。駿利亨德森投資就本文件全部、部分或轉載資料違法分發予任何第三者概不負責，且不擔保使用該資料之結果。它並不表示或暗示現時或過去的結果代表未來盈利或預期。在擬備本文時，駿利亨德森投資合理地相信所有以公眾來源的資料為準確及完整。除非另有說明，所有數據資料均源自駿利亨德森投資。本文件未經書面許可，不得以任何形式轉載其全部或部分內容、或以參閱任何其他刊物方式為之。任何非事實本質為作者的意見，意見僅就廣泛主題加以闡述，並非交易意圖之指示，且隨時因市場或經濟面的改變而有變動。這並不表示或暗示任何所提及的撰述/範例為目前或曾經持有的投資組合。預測是無法保證的，無法確保所提供的信息是完整或及時且亦不保證使用中所獲得的結果。駿利亨德森遠見基金(以下簡稱“本基金”)為開放式投資公司，於1985年5月30日在盧森堡成立可變資本投資公司(SICAV)。投資者應注意任何投資僅可根據最新的基金公開說明書及其所載有關收費、開支及風險等資料為基礎，並應仔細閱讀，基金公開說明書可於總代理公司及各銷售機構索取。本基金並非適合所有投資人投資及並非提供予所有司法管轄區的投資人。本基金不供美國人士投資。基金報酬或有所變化，投資的本金亦隨市場漲跌和外幣匯率而波動。投資人贖回股份時股份的價值可能多於或少於原來的價值。本基金經金管會核准或申報生效，惟不表示絕無風險。基金經理公司以往之經理績效不保證基金之最低投資收益；基金經理公司除盡善良管理人之注意義務外，不負責本基金之盈虧，亦不保證最低之收益，投資人申購前應詳閱基金公開說明書。本公司及銷售機構均備有公開說明書(或其中譯本)或投資人須知，歡迎索取，或經由下列網站查詢 <https://zh-tw.janushenderson.com/> 及境外基金資訊觀測站網址 <http://www.fundclear.com.tw/>。有關基金應負擔之費用(境外基金含分銷費用)已揭露於基金公開說明書及投資人須知中，投資人可至前述網站查詢。本文提及之經濟走勢預測不必然代表基金之績效，基金投資風險請詳閱基金公開說明書。

投資人應諮詢您的銷售機構有關產品適合度之相關建議並協助您決定產品如何能夠符合自身之投資目標。投資決定乃屬於投資人所有且投資於本基金並非適合所有投資人，如有任何疑問，請與您的銷售機構聯絡。駿利亨德森為 Janus Henderson Group plc 或其子公司之商標。©Janus Henderson Group plc。

駿利亨德森證券投資顧問股份有限公司獨立經營管理。地址：110 台北市信義路五段 7 號台北 101 大樓 45 樓 A-1 室。電話：(02) 8101-1001。107 金管投顧新字第 023 號。

投資基金一定有風險，最大可能損失為投資金額之全部，基金所涉匯率風險及其它風險詳參公開說明書或投資人須知。JHITL0920(5)0621.TW.retail