

## IN DE KIJKER

**CATERPILLAR**

**Winst valt 65 procent terug  
 53,44 dollar, -4,3%**

Het Amerikaanse Caterpillar, dat een vestiging heeft in het Waalse Gosselies, ziet wereldwijd tekenen van economisch herstel en denkt dit jaar zowel de winst als de omzet te kunnen opvoeren. 's Werelds grootste fabrikant van graafmachines en bulldozers, die geldt als een graadmeter van de Amerikaanse economie, werd vorig jaar hard geraakt door de recessie. De nettowinst daalde, mede door ontslagkosten, ten opzichte van 2008 met 75 procent tot 895 miljoen dollar. De omzet nam 37 procent af en bedroeg nog 32,4 miljard dollar. In het vierde kwartaal daalde de nettowinst met 65 procent tot 232 miljoen dollar als gevolg van lagere omzetvolumes. De winstdaling was kleiner dan wat analisten hadden verwacht.

Voor 2010 voorziet Caterpillar een winst per aandeel die onder de verwachting van analisten ligt. De omzet zakte met 39 procent tot 7,9 miljard dollar. Analisten gingen uit van 7,8 miljard dollar. Qua omzet wordt een groei verwacht van 10 tot 25 procent. Caterpillar ontsloeg vorig jaar wereldwijd 19.000 werknemers. Er werken nu nog 93.800 mensen.

■ [www.caterpillar.com](http://www.caterpillar.com)

**BEURSGENOTEERD****MOVETIS**

**Resolor nu ook in Duitsland**

13,39 euro, =

Movetis lanceert Resolor, tegen constipatie bij vrouwen, nu ook in

# Vastgoedfondsen moeten groener

| Wereldwijd onderzoek toont aan dat fondsen amper idee hebben van energie-efficiëntie van gebouwen in portefeuille

PATRICK LUYSTERMAN

**D**e vastgoedfondsen zijn minder groen en energie-efficiënt dan ze beweren. De overgrote meerderheid heeft amper een idee van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en de waterconsumptie van de gebouwen die ze in portefeuille heeft. Er bestaat een groot verschil tussen de groene bedrijfsstrategie en de realisatie ervan in de praktijk. Dat blijkt uit een internationale studie van de universiteit van Maastricht.

Waar zitten de groene vastgoedfondsen? Wie zijn de minder goede leerlingen van de klas? Wie doet (niet) wat hij zegt? Om dat te meten ontwikkelde de universiteit van Maastricht op verzoek van een paar Europese investeringsfondsen die samen zo'n 300 miljard beleggen de Global Environmental Real Estate Index.

688 grote vastgoedbedrijven wereldwijd (al dan niet beursgenoteerd) werden aangeschreven. 29 procent daarvan werkte mee aan het onderzoek. Vooral beursgenoteerde spelers uit Australië en Europa bleken bereid open kaart te spelen over hun groene aanpak. Voor de Amerikaanse en Aziatische bedrijven lag dat moeilijker. Niet-beursgenoteerde groepen lieten minder in hun kaarten kijken dan beursgenoteerde. 'De bedrijven die meewerkten aan het onderzoek hebben ongetwijfeld gemiddeld een hogere score dan de bedrijven die niet meewerkten', zegt professor Piet Eichholtz. 'Wie een groene strategie heeft, communiceert daar graag over.'

**GROENE STERREN**

Het overgrote deel van de ondervraagde fondsen is wel nog ver verwijderd van de ideale, maar technisch haalbare score van 100 procent. Enkel enkele Australische en Zweedse bedrijven komt in de buurt. De beste scores zijn vooral te vinden bij de meer winstgevend, grotere vastgoedfondsen die zich toelagen op kantoren en retail.

Slechts 10 procent van alle respondenten mag zich 'groene ster'



De Belgische vastgoedfondsen scoren inzake groene strategie iets beter dan het Europese gemiddelde, maar scoren zwak in de uitvoering van die plannen.

© BELGA

noemen. Dat zijn bedrijven met een sterke groene strategie en een sterke implementatie. Twee derde zijn 'groene achterlopers' (zwakke groene strategie, zwakke implementatie). Opvallend zijn de drie bedrijven die het beter doen dan hun strategie laat vermoeden.

Verrassend weinig bedrijven in het onderzoek beschikken over cruciale cijfers. Maar enkele kunnen voor hun vastgoedportefeuille actuele cijfers geven voor energieconsumptie (19%), waterconsumptie (16%), waterrecyclage (11%) en CO<sub>2</sub>-uitstoot (14%). Minder dan 40 pro-

cent heeft intelligente meters in de gebouwen. Slechts 22 procent heeft een milieubeheerssysteem in werking.

**98 procent van de vastgoedfondsen is ervan overtuigd dat groene strategie geen hype is.**

Maar er zijn ook positieve signalen. 89 bedrijven namen specialisten in dienst voor hun milieubeheerssysteem. En de meeste activa die in 2008 zijn gekocht of ontwikkeld kunnen als groen of energie-efficiënt worden gecatalogeerd.

Liefst 98 procent is er vandaag van overtuigd dat een groene strategie geen hype is, maar de komende jaren aan belang wint. Slechts 7 procent van de respondenten stelt dat door de crisis de

duurzaamheid van zijn gebouwen geen prioriteit meer is.

Voor België werden zes vastgoedfondsen aangeschreven. Wereldhave België, Cofinimmo, Leasinvest en WDP werkten mee aan het onderzoek. België is een middenmoter. Het haalt een score van 50 procent voor groene strategie. Dat is iets beter dan het Europees gemiddelde van 46 procent. De implementatie strandt op 23 procent. Het Europees gemiddelde is daar 35 procent. Nederland scoort iets lager dan België voor strategie, maar doet het beter in de uitvoering (40%). Nederland kent meer extremen dan België.

'We geloven dat het vooral een kwestie van tijd is voor bedrijven uiteindelijk hun vooropgestelde

doelstelling halen', zegt professor Nils Kok.

Energiekosten zijn van groot belang voor de eigenaars en gebruikers van professioneel vastgoed. Energie vertegenwoordigt 30 procent van de exploitatiekosten van een gebouw in de VS. Het is de grootste en meest beheersbare kostenfactor bij de exploitatie van een gebouw. De energiekosten hebben ook een impact op de marktwaarde. Volgens het European Centre for Corporate Engagement ligt de huurprijs voor energie-efficiënte kantoorgebouwen 6 à 8 procent hoger dan voor klassieke gebouwen, is de bezettingsgraad hoger en minder volatiel en kan de investeringswaarde tot 18 procent hoger liggen.

## Uplace is eerste zwaluw in België

België heeft nog een hele weg af te leggen voor het zijn gebouwenbestand groen mag noemen. Toch worden opvallende prestaties geleverd. De projectontwikkelaar Uplace kreeg onlangs voor de kantoorgebouwen A en B van Stephenson Plaza in Mechelen een certificering voor een E-peil van respectievelijk 64 en 65. Een E-peil geeft de energieprestatie weer: hoe lager, hoe zuiniger het gebouw. Een klassiek kantoorgebouw haalt een E-peil van 140.

De Vlaamse overheid betaalt 20 procent terug voor milieuvriendelijke kantoorgebouwen met een E-peil van 70 of lager. 'Voor een relatief klein gebouw zoals de eerste twee gebouwen van Stephenson levert dat 85.000 euro op in tien jaar in onroerende besparing en 1 miljoen euro aan energiekosten over de leeftijd van het gebouw in vergelijking met het huidige gemiddelde', stelt Lorin Parys van Uplace. De projectontwikkelaar had voor de start maar een E-peil van 75 gegarandeerd. Het is volgens Uplace het eerste verhuurbare gebouw in Vlaanderen dat onder 70 duikt. Overheden of bedrijven die een gebouw voor eigen gebruik neerzetten, leggen de lat hoger. Infrax bouwt voor eigen gebruik een nieuw hoofdkantoor met een vooropgesteld E-peil van 60. In Gent bouwt KBC een kantoor met een vooropgesteld E-peil van 70. Stads-kantoor in Deinze heeft een E-peil van 70 met natuurlijke ventilatie, 'nachtkoeling' en warmteopslag in de bodem. In Morsel wordt een passief school gebouwd met een vooropgezet E-peil van 55.