

An aerial photograph showing a large-scale renewable energy project. In the foreground, a tall white wind turbine with three blades (two with red tips) stands prominently. Behind it, a vast solar farm with rows of photovoltaic panels stretches across the landscape. The surrounding area consists of green agricultural fields, some with yellow flowers, and a small village in the distance under a clear blue sky.

a.s.r.
de nederlandse
verzekering
maatschappij
voor alle
verzekeringen

a.s.r. real assets investment partners

Meerwaarde van integraal
portefeuillemanagement bij real assets

Met infrastructuur, vastgoed en land- en bosbouw kunnen beleggers inspelen op dezelfde thema's en megatrends die drijvende krachten zijn achter toekomstbestendige beleggingsportefeuilles. Denk hierbij bijvoorbeeld aan urbanisatie en digitalisering, met een toenemende vraag naar sociale infrastructuur respectievelijk datacenters tot gevolg. Beide voorbeelden kennen als beleggingspropositie zowel kenmerken van vastgoed als infrastructuur, waarbij ook steeds meer overlap bestaat op het gebied van risicorendementsprofielen en structuren. a.s.r. real assets investment partners benadert deze asset classes dan ook als één categorie: real assets. Vanuit portefeuillemanagement is een integrale benadering zodoende essentieel zodat samenhang in de portefeuille geborgd is, geen onnodige risico's worden gelopen en beleggingsproposities op het snijvlak van de diverse real asset classes niet tussen wal en schip vallen.

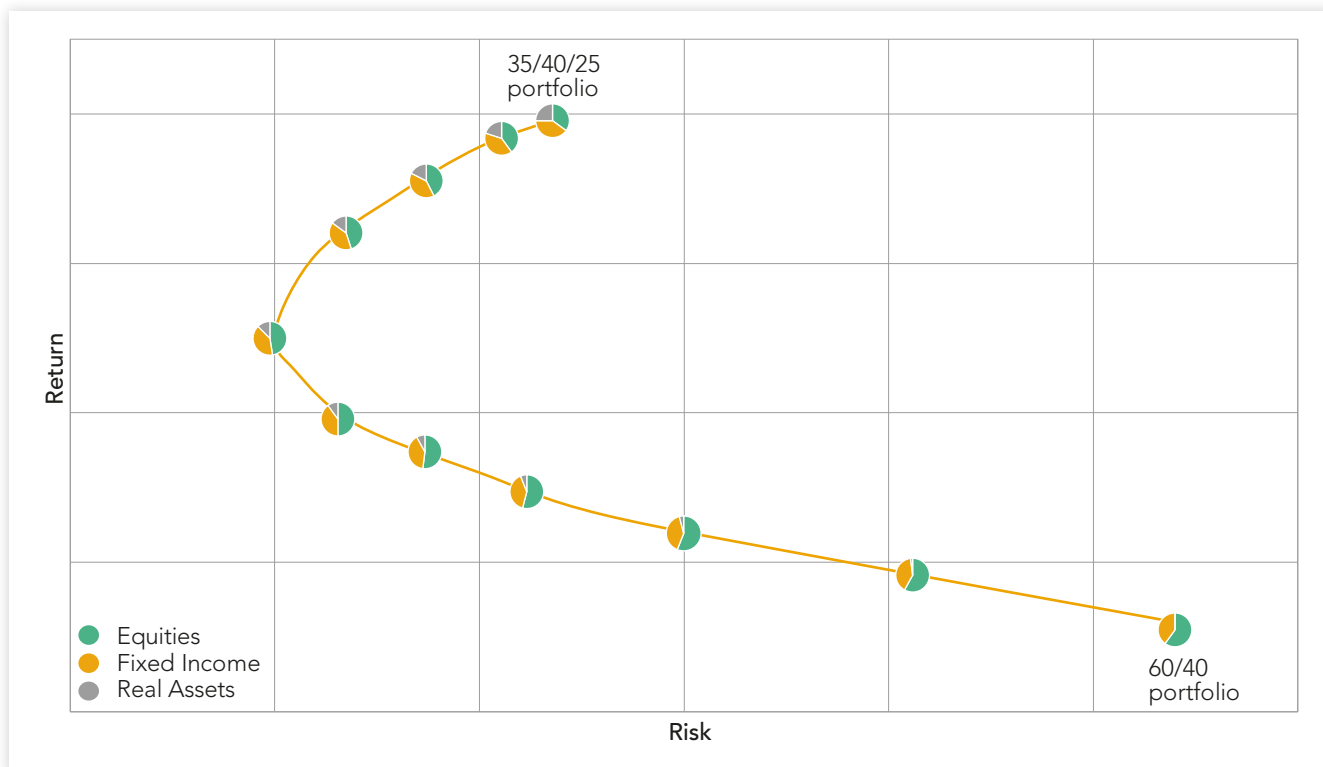
Toegevoegde waarde van real assets in beleggingsportefeuilles

Institutionele beleggers tonen de afgelopen jaren toenemende interesse in alternatieve beleggingen. Uit diverse studies blijkt dat het toevoegen van real assets aan een traditionele 60/40-portefeuille (aandelen en obligaties) het risicorendementsprofiel van de totale beleggingsportefeuille verbetert¹. De correlatie van real assets met traditionele beleggingen zoals aandelen en obligaties is laag waardoor diversificatie met real assets loont, zoals afgebeeld in onderstaande figuur.

De verwachting is dat verzekeraars blijvend op zoek zijn naar positieve absolute rendementen geleverd door real assets. Met de invoering van de nieuwe pensioenwet verwacht a.s.r. real assets investment partners dat deze belangstelling er ook vanuit pensioenfondsen zal zijn.

Voor het gedeelte van de portefeuille waar positief overrendement gegenereerd wordt, is tenslotte een belangrijke rol weggelegd voor alternatieve beleggingen zoals real assets en kan tegelijkertijd de behoefte aan liquiditeit afdoende gemanaged worden.





Een actief beheerde portefeuille wordt idealiter ingericht met private assets zoals vastgoed en infrastructuur. Om deze portefeuille zo optimaal mogelijk te beheren, stelt a.s.r. real assets investment partners integraal beheer van de real assets portefeuille voor waarbij het minder relevant is tot welke specifieke onderliggende asset class een beleggingspropositie behoort. Want, onderliggend zijn de real asset classes vastgoed, infrastructuur en land- en bosbouw sterk aan elkaar verwant en hebben duidelijke overeenkomsten zoals exposure naar dezelfde megatrends, ESG-thema's en SDG's, sectoren en risk drivers.



¹ Cote, C. How to diversify your portfolio with alternative investments. Harvard Business School online, 2021
 Scherer, B. Adding alternative assets: return enhancement, diversification or hedging? Journal of Asset Management, 2021
 Zhang, W. Can alternative investments benefit diversification? University of North Carolina at Chapel Hill, 2021

Integraal portefeuillemanagement

Fundamentele waarde- en risicodrivende factoren van beleggingsstrategieën worden bepaald door de megatrends die grote invloed hebben op de wereld waarin wij leven. Real assets zijn uitermate geschikt om op deze megatrends in te spelen en een toekomstbestendige beleggingsportefeuille in te richten. a.s.r. real assets investment partners onderscheidt de volgende megatrends:

ESG & klimaatverandering	Demografische veranderingen	Technologie & innovatie	Economische verschuiving
			
Net zero strategieën	Betaalbaar wonen	Digitale infrastructuur door sterke groei in datagebruik	Veranderde machtsverhouding naar Azië-Pacific
Transitie naar hernieuwbare energie	Inspelen op ouderen en studenten	Toenemende digitalisering van consumenten en bedrijfsprocessen	Minder afhankelijkheid van andere landen
Verbeteren biodiversiteit	Toenemende vraag naar passagiersvervoer	Innovaties rondom voedselproductie	Logistiek en infrastructuur gericht op supply chain optimalisatie
Carbon credits	Voedsel zekerheid voor groeiende wereldbevolking	Technologische innovaties rondom houtbouw	Hedgen van inflatie

Voorgenoemde megatrends kunnen op verschillende manieren geïmplementeerd worden in real asset beleggingen, waarbij toenemende relaties bestaan tussen de diverse onderliggende thema's en asset classes. Zo zijn smart buildings en alle systemen die daarvoor gebruikt worden duidelijke voorbeelden hoe het thema Technologie & Innovatie via verschillende asset types in de portefeuille opgenomen kan worden. Immers, naast een investering in vastgoed wordt de benodigde technologie en bijbehorende hardware als infrastructuur geclassificeerd. Andere voorbeelden waarbij klassieke asset categorieën samensmelten tot real assets zijn het toepassen van hernieuwbare energievoorzieningen bij landbouwgronden en herdefiniëring van bestaand vastgoed naar infrastructuur oplossingen zoals het ombouwen van logistieke hallen naar datacenters of andere relevante innovaties.

Het thema ESG & Klimaatverandering komt duidelijk tot uiting bij investeringsproposities die gericht zijn op verduurzaming van de gebouwde omgeving. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan verduurzaming van logistiek vastgoed, waarbij infrastructuurfondsen samenwerken met vastgoedbeleggers door daken van grote hallencomplexen te voorzien van zonnepanelen die gebruikt worden voor zowel de energievoorziening van het pand als voor EV-charging van vrachtovervoer. Een volgende stap is dat deze lokale energievoorziening bi-directioneel wordt, waarbij elektrische vrachtwagens zowel kunnen opladen als ontladen ten behoeve van het pand en de afhankelijkheid van het omliggende energienetwerk wordt verlaagd. In dit voorbeeld is het evident dat een combinatie van vastgoed- en infrastructuur

beleggingskennis benodigd is om te kunnen sturen op die aspecten die bijdragen aan het best passende risicorendementsprofiel.



Institutionele beleggers zoeken steeds vaker naar mogelijkheden om met hun beleggingen positieve impact te genereren. Grote delen van de portefeuille hebben specifieke karakteristieken en rollen waardoor ze minder geschikt zijn om aan deze ambitie bij te dragen. Denk hierbij aan beursgenoteerde aandelen en fixed income producten die steeds vaker passief beheerd worden teneinde bèta-exposure en hedging doeleinden na te streven. Echter, het genereren van positieve impact vraagt

veelal om het maken van actieve keuzes waarbij de (positieve) impact intentioneel en duidelijk meetbaar is. Real assets zijn hiervoor bij uitstek geschikt en het (met name private) aanbod groeit de laatste jaren stevig, waarbij sommige beleggingsopties enkel toegankelijk zijn via het real assetspectrum zoals land- en bosbouw.

Op het gebied van klimaatverandering kan gedacht worden aan hernieuwbare energieprojecten in wind- en zonne-energie (groene elektronen), maar ook waterstof en andere groene moleculen. Een ander voorbeeld binnen het thema ESG & Klimaatverandering zijn zogenaamde 'brown-to-green'-transities waarbij bedrijven en assets worden verduurzaamd. Thema's en megatrends die zich vertalen naar energietransitie worden geïmplementeerd door investeringen in hernieuwbare energie (infrastructuur), verduurzaming van gebouwen (value-add vastgoed) en carbon credits (bosbouw).

Met een real assets portefeuille kan ook concreet worden geanticipeerd op demografische veranderingen zoals vergrijzing, waarbij de mogelijkheid bestaat om dit vanuit impact-perspectief te benaderen. Beleggen in zorgvastgoed zorgt voor een vastgoed gerelateerd risicorendementsprofiel, maar door te kiezen voor ambulancevervoer of services in verzorgingshuizen wordt meer ingezet op sociale infrastructuur. De vastgoedcomponent heeft een iets hoger risicoprofiel dan het infrastructuurdeel aangezien daar gebruik wordt gemaakt van langjarige contracten met zorgverleners en (semi-)overheden, vaak met een vooraf afgesproken inflatiecomponent. Door te kiezen voor een integrale aanpak in het beheer van deze assets, kan beter aansluiting gevonden worden op het beleid van de belegger wanneer deze exposure wenst naar het thema vergrijzing.



Al deze aspecten maken integraal portefeuillebeheer voor real assets van toegevoegde waarde. Het koppelen van SDG's aan specifieke real asset beleggingen en het combineren van beleggingen in infrastructuur, vastgoed en land- en bosbouw maken het mogelijk om een afgewogen portefeuille op te bouwen en te onderhouden die recht doet aan het ESG-beleid van een belegger.

Conclusie

Real assets hebben duidelijk toegevoegde waarde in institutionele beleggingsportefeuilles. Echter, om een optimaal risicorendementsprofiel te bereiken en maximaal gebruik te kunnen maken van onderliggende megatrends, is integraal portefeuillemanagement van de real assets portefeuille noodzakelijk. Er zijn duidelijke relaties tussen de verschillende real assets classes en deze benaderingswijze maakt het mogelijk om die categorieën te benutten waar de meeste impact op de portefeuille of het thema gecreëerd kan worden zonder beperkt te worden door de klassieke gesepareerde indeling vastgoed, infrastructuur en land- en bosbouw. Tevens wordt het hierdoor eenvoudiger om te investeren in beleggingscategorieën die weliswaar aantrekkelijk, maar moeilijker te categoriseren zijn. Denk hierbij aan datacentra, telecommunicatie torens en sociale infrastructuur die alle door beleggers in zowel vastgoed- als infrastructuur portefeuilles worden opgenomen.

Het managen van de beleggingscategorieën separaat, zonder integrale blik over de beleggingscategorieën heen, kan enerzijds zorgen voor suboptimale oplossingen waarbij kansen onbenut blijven omdat geen of onvoldoende exposure bestaat naar gewenste karakteristieken. Anderzijds kan er sprake zijn van onopgemerkte overwogen exposure naar bepaalde macro-economische events waardoor er sprake is van verhoogde risico's, bijvoorbeeld in relatie tot disrupties in de wereldwijde logistieke keten waarvan de blokkade van het Suez-kanaal en disrupties van transportbewegingen tijdens corona treffende voorbeelden zijn.

Tot slot verwacht a.s.r. real assets investment partners dat het belang van beleggingscategorieën zoals infrastructuur en land- en bosbouw de komende jaren zal toenemen. Deze groei zal wellicht nog sneller gaan dan de groeiende vraag naar real assets als geheel. Een integrale blik op de real assets portefeuille maakt het mogelijk om mee te bewegen met de behoefte van institutionele beleggers waarbij maximaal gebruikt wordt gemaakt van de voordelen die real assets met zich meebrengen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



Bart van Merriënboer
senior portfolio analyst
bart.van.merrrienboer@asr.nl



Herman Gelauff
hoofd portfolio management
herman.gelauff@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: 11 juli 2024

A.S.I.

Archimedeslaan 10
3584 BA Utrecht
www.asrinvestmentpartners.nl

a.s.r. real estate B.V., KVK 06083831 Utrecht