

Houseview real assets

a.s.r. real assets investment partners



De afgelopen jaren stonden in het teken van hogere inflatie, rentes en volatiliteit. Na een periode van monetaire verkrapping beweegt de inflatie langzaam richting de gewenste niveaus. Met deze stabilisatie in zicht is de verwachting dat centrale banken, na een periode van sterke rentestijgingen, weer renteverlagingen zullen doorvoeren. Ondanks de onzekerheid op korte termijn ziet a.s.r. real assets investment partners kansen om op de lange termijn met real assets in te spelen op megatrends. De belangrijkste megatrends voor real assets bevinden zich op het vlak van ESG & klimaatverandering, demografische veranderingen en technologie & innovatie. In deze samenvatting geeft a.s.r. real assets investment partners inzicht in de kansen voor real assets om in te spelen op deze megatrends.

Economische ontwikkelingen

Na de gebeurtenissen in 2023, waarbij centrale banken zich wereldwijd inspanden om de opgelopen inflatie onder controle te krijgen door de beleidsrente te verhogen, zijn de eerste positieve ontwikkelingen merkbaar. Het lijkt erop dat het monetaire beleid effectief is; de inflatie beweegt zich in de richting van de beoogde niveaus. Met deze stabilisatie in het vooruitzicht is de verwachting dat centrale banken in 2024 de rentetarieven zullen verlagen.

De combinatie van hogere inflatie en beleidsrentes leidt wereldwijd op korte termijn tot een lagere economische groei. Naarmate de inflatie afneemt en rentes dalen is er vooruitzicht op een geleidelijk herstel van de economie. Op korte termijn kan dit leiden tot aanhoudende volatiliteit. Voor bepaalde segmenten binnen real assets biedt dit juist aantrekkelijke instapmogelijkheden. Op de lange termijn zijn de fundamenten voor real assets gunstig.

Met real assets inspelen op megatrends

Naast koopkansen op de korte termijn zijn er megatrends die een cruciale rol spelen in het bepalen van langetermijninvesteringskansen voor real assets. Dit zijn ESG & klimaatverandering, demografische veranderingen en technologie & innovatie.

De impact van ESG & klimaatverandering, samen met toenemende regelgeving, wordt steeds duidelijker voor real assets. De verwachting is dat het verschil in rendementsrisicoprofiel toeneemt tussen investeringen met een duurzame en niet-duurzame strategie. Demografische veranderingen, waaronder vergrijzing, groeiende urbanisatie en veranderingen in de bevolkingssamenstelling in steden, vereisen extra investeringen in groeiende metropolen. Dit handhaaft de fundamentele vraag naar real assets.


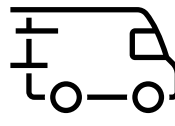

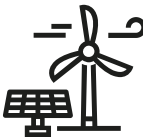


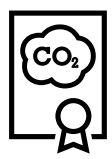
De wereld verandert continu door vooruitstrevende technologie & innovatie. Deze technologie is onderhevig aan technologische veroudering en dit vraagt om additionele investeringen in digitale infrastructuur en smart buildings.

Naast deze megatrends vinden er wereldwijd economische verschuivingen plaats en nemen geopolitieke spanningen toe. Deze veranderingen en geopolitieke risico's benadrukken de noodzaak van diversificatie binnen verschillende asset classes en in diverse regio's, zoals Europa, de Verenigde Staten en Azië-Pacific.



Investeringsstrategieën voor real assets

De kansen, die voortkomen uit de megatrends, vertalen zich in de volgende investeringsstrategieën voor real assets.

Vastgoed			Infrastructuur		Land- en bosbouw	
Betaalbare woningen	Moderne logistieke ruimte	Net-zero kantoren	Hernieuwbare energie	Digitale infrastructuur	Bio-economie transitie	Carbon credits
						
Betaalbare huurwoningen in steden met sterke demografische en economische fundamente	Moderne logistieke faciliteiten op (internationale) knooppunten en last mile logistiek	Verduurzamen van oudere kantoren naar net-zero kantoren	Solar, wind, opslag, verzwarende netwerken en andere alternatieven	Datacenters, glasvezel en telecommunicatietorens	Landbouwgrond, tuinbouw en bio-industrie transitie	Hout als bouw materiaal waarbij 'carbon credits' als additioneel rendement kunnen dienen
€ ▲ ○	€ ▲ ○	€ ▲ ○	€ ▲ ○	€ ▲ ○	€ ▲ ○	€ ▲ ○

€ Rendement ▲ Risico ○ ESG ● ○ ○

Vastgoed

De veranderingen in demografie en de groeiende eisen op het gebied van ESG zorgen voor een toenemende vraag naar betaalbare huisvesting en net-zero kantoren. Gezien de stijgende kosten van levensonderhoud en toenemende regelgeving, bieden betaalbare huurwoningen een aantrekkelijke kans om in te spelen op deze trend. De opkomst van hybride werken en ESG-normen stuwden de vraag naar net-zero prime kantoren in groeiende stedelijke gebieden. Gezien de mismatch tussen het bestaande aanbod en de wensen van huurders, wordt het transformeren van verouderde kantoren tot net-zero kantoren interessant. Vanuit het perspectief van e-commerce, supply chain-optimalisatie en het tekort aan beschikbaar aanbod blijft logistiek vastgoed aantrekkelijk.

Infrastructuur

In een tijd van snelle technologische vooruitgang en toenemend ESG-bewustzijn doen zich aantrekkelijke kansen voor binnen infrastructuur. De groeiende vraag naar digitale infrastructuur, aangewakkerd door innovatie en ESG-beleid, opent deuren naar nieuwe mogelijkheden. De stijgende behoefte aan data stimuleert de vraag naar telecommunicatietorens en glasvezel, waardoor ook de vraag naar datacenters toeneemt. Het volledig benutten van de hernieuwbare energieketen, inclusief opwekking, opslag en transport, biedt strategische mogelijkheden.

Land- en bosbouw

In de wereld van land- en bosbouw worden de ontwikkelingen op het gebied van demografie, ESG-beleid en klimaatverandering steeds meer van invloed op de asset class. De overgang naar een bio-economie en de handel in carbon credits spelen hierbij een cruciale rol. Bevolkingsgroei en klimaatverandering hebben een impact op de manier waarop voedsel wordt geproduceerd, waarbij de vraag naar biologisch voedsel wordt afgewogen tegen de beschikbare grond. Bij landbouw dient de focus te liggen op positieve bijdragen aan het milieu. Bij bosbouw zijn productiebossen met sterke nadruk op behoud en biodiversiteit interessant. Het verhandelen van 'carbon credits' kan dienen als een aanvullende bron van rendement.

Navigeren door megatrends en volatiliteit

Real assets bieden bij uitstek de mogelijkheid om in te spelen op megatrends ten behoeve van een duurzaam en toekomstbestendig rendement. Voor de komende periode blijven real assets interessante diversificatiemogelijkheden bieden binnen beleggingsportefeuilles. Zolang beleidsrentes en inflatieniveaus niet stabiliseren zal de volatiliteit aanhouden. Deze onzekerheden bieden op korte termijn aantrekkelijke instapmogelijkheden voor de geselecteerde strategieën die inspelen op megatrends, waardoor het mogelijk is om strategisch te profiteren van de huidige marktdynamiek en portefeuilles te optimaliseren.



Herman Gelauff
hoofd portfolio
management
herman.gelauff@asr.nl



Matthew Engels
senior portfolio manager
matthew.engels@asr.nl



**Michel van de
Ruitenbeek**
researcher
[michel.van.de.
ruitenbeek@asr.nl](mailto:michel.van.de.ruitenbeek@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 30 januari 2024