



De meerwaarde van integraal portefeuillemanagement bij real assets

Met real assets kan concreet worden ingespeeld op megatrends. Maar beschouw ze wel als één categorie en hanteer integraal portefeuillebeheer.

Door Bouko de Groot

‘Met infrastructuur, vastgoed, en land- en bosbouw kunnen beleggers inspelen op megatrends. Integraal portefeuillemanagement is hierbij essentieel om de samenhang in de portefeuille te borgen en geen onnodige risico’s te lopen,’ stelt Herman Gelauff, MT-lid van a.s.r. real assets investment partners. Financial Investigator sprak met hem over de rol van real assets in beleggingsportefeuilles.

Welke megatrends gaan de meeste impact hebben op real assets?

‘Wij zien vier megatrends voor real assets: ESG & klimaatverandering, demografische veranderingen, technologie & innovatie, en economische verschuivingen. Op deze megatrends kan bij real assets-beleggingen op verschillende manieren worden ingespeeld en de diverse onderliggende thema’s en asset classes hangen sterk met elkaar samen. Zo zijn smart buildings en alle systemen die daarvoor gebruikt worden duidelijke voorbeelden van hoe het thema ‘technologie & innovatie’ via verschillende asset types in de portefeuille opgenomen kan worden. Want naast een investering in vastgoed worden de benodigde technologie en de bijbehorende hardware als infrastructuur geclassificeerd. Andere voorbeelden waarbij asset categorieën samensmelten tot real assets zijn het toepassen van hernieuwbare energievoorzieningen bij landbouwgronden en bij de herdefiniëring van bestaand vastgoed naar infrastructuuro oplossingen, zoals het ombouwen van logistieke hallen naar datacenters of andere relevante innovaties.

Het thema ‘ESG & klimaatverandering’ komt tot uiting bij investeringsproposities die gericht zijn op verduurzaming van de gebouwde omgeving. Denk bijvoorbeeld aan verduurzaming van logistiek vastgoed, waarbij infrastructuurfondsen samen met vastgoedbeleggers daken van grote hallencomplexen voorzien van zonnepanelen. Die zonnepanelen worden gebruikt 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, waardoor de afhankelijkheid van het omliggende energienetwerk wordt verlaagd. In dit voorbeeld is het evident dat een combinatie van beleggingskennis van vastgoed en van infrastructuur nodig is om te kunnen sturen op die aspecten die bijdragen aan het best passende risicorendementsprofiel.’

Waarom beschouwen jullie real assets als één categorie?

‘Het afzonderlijk managen van de beleggingscategorieën, zonder integrale blik, kan leiden tot suboptimale oplossingen waarbij kansen onbenut blijven door een gebrek aan exposure naar gewenste karakteristieken. Ook 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, zoals bijvoorbeeld de blokkade van het Suez-kanaal en disrupties van transportbewegingen tijdens de coronapandemie.

Het koppelen van bijvoorbeeld SDG's aan specifieke real assets-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. Daarom beschouwen we real assets als één categorie en hanteren we integraal portefeuillebeheer als het gaat om real assets.’

Wat is de rol van real assets in een portefeuille en verschilt die rol voor een verzekeraar of een pensioenfonds?

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

De verwachting is dat verzekeraars blijvend op zoek zijn naar positieve absolute rendementen geleverd door real assets. Met de invoering van de nieuwe pensioenwet verwachten wij dat deze belangstelling bij pensioenfondsen verder zal toenemen. Voor het gedeelte van de portefeuille waar positief overrendement gegenereerd wordt, is een belangrijke rol weggelegd voor alternatieve beleggingen zoals real assets. Tegelijkertijd kan de behoefte aan liquiditeit adequaat worden gemanaged.’

In hoeverre is impact iets anders dan het inspelen op de megatrend ‘ESG & klimaatverandering’?

‘Een beleggingsfonds dat 100 zonnepanelen

op het dak van een datacenter installeert, komt niet direct in aanmerking als impactbelegging. Hiertoe moet al bij aanschaf van de panelen sprake zijn van een dual-return-ambitie, waarin er naast de financiële eisen ook naar mogelijke verduurzamingsmaatregelen wordt gekeken, met een bijbehorende en ambitieuze doelstelling. Op deze wijze wordt de intentionaliteit geborgd.’

Hoe meet je impact in relatie tot real assets?

‘Het is van belang om actief te monitoren in hoeverre daadwerkelijk impact wordt gerealiseerd in de praktijk. Ten opzichte van een beleggingsproduct met een reguliere ESG-strategie gelden gedurende de monitoring drie criteria: intentionaliteit, meetbaarheid, en financieel rendement. Om grip te houden op de geformuleerde doelstellingen worden meetbare KPI's geformuleerd. Deze KPI's nemen we mee bij de selectie van beleggingsfondsen en monitoren we op fonds- en objectniveau. Zo borgen we de meetbaarheid van de impact en kunnen we bepalen of de impactdoelstellingen worden behaald. Indien nodig sturen we bij.’

Welke impact is te realiseren in de megatrend ‘demografische veranderingen’?

‘Met een real assets portefeuille kan concreet worden geanticipeerd op demografische veranderingen, zoals vergrijzing, waar de mogelijkheid bestaat om dit vanuit impactperspectief te benaderen. Beleggen in zorgvastgoed zorgt voor een vastgoedgerelateerd risico-rendementsprofiel, maar door te kiezen voor ambulancevervoer of services in verzorgingshuizen wordt meer ingezet op sociale infrastructuur. De vastgoedcomponent heeft een iets hoger risico-profiel dan het infrastructuurdeel, aangezien bij het laatste gebruik wordt gemaakt van langjarige contracten met zorgverleners en (semi-)overheden, met een vooraf afgesproken inflatiecomponent.

Het borgen van de intentionaliteit en daarbij behorende meetbaarheid zijn cruciale elementen bij impactbeleggingen. Bij een vergrijzende samenleving past een impactdoelstelling om de beschikbaarheid van kwalitatieve zorg te behouden dan wel te vergroten.’ ■

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. Meer informatie over beleggingsdienstverlening van a.s.r. real assets investment partners en nadere informatie over duurzaamheidsaspecten vindt u hier: www.asrinvestmentpartners.nl. 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.



Herman Gelauff

MT-lid, a.s.r. real assets investment partners, verantwoordelijk voor de beleggingsportefeuilles

IN HET KORT

Met real assets kan concreet worden ingespeeld op megatrends.

Door real assets toe te voegen aan een portefeuille wordt het risico-rendementsprofiel op totaalniveau verbeterd.

Integraal portefeuillemanagement is noodzakelijk om kansen te benutten en geen onnodige risico's te lopen.

Real assets zijn bij uitstek geschikt om op diverse thema's concrete en meetbare impact te maken.