



Grote rol voor real assets in een toekomstbestendige beleggingsportefeuille

‘Met real assets kan concreet worden ingespeeld op megatrends die uiteindelijk de fundering zullen leggen onder solide rendementen.’ Dat stelt Luc Joosten, Managing Director van a.s.r. real assets investment partners. Financial Investigator ging met hem in gesprek over een asset class die zich in toenemende mate in belangstelling van beleggers mag verheugen.

Door Jan Jaap Omvlee Fotografie Kees Rijken

Steeds meer institutionele beleggers oriënteren zich op real assets in de zoektocht naar hogere yields, een grotere spreiding en een verbeterd risico-rendementsprofiel. Real assets zijn fysieke assets waarin belegd kan worden, waarbij het voornamelijk gaat om vastgoed en infrastructuur, maar bijvoorbeeld ook om bosbouw en agricultuur, zo licht Luc Joosten toe. ‘Traditioneel hebben real assets de volgende meerwaarde: ze zijn een return driver en ze genereren over het algemeen stabiele en voorspelbare cashflows die inflatiegerelateerd zijn, wat ze erg aantrekkelijk maakt voor institutionele partijen. En real assets zijn een diversifier. Door real assets toe te voegen aan een portefeuille wordt het risico-rendementsprofiel op totaalniveau verbeterd.’

Kijkend naar de toekomst en als aanvulling op een portefeuille, welke bijdragen leveren real assets?

‘Met real assets kan heel concreet worden ingespeeld op megatrends die uiteindelijk de fundering leggen onder solide rendementen. Denk aan demografische trends zoals urbanisatie, vergrijzing, veranderingen in omvang en samenstelling van huishoudens, vertaald in vastgoedstrategieën, of de digitaliseringstrend vertaald in infrastructuurproposities. We zien ook steeds meer strategieën die juist een cross-over zijn tussen verschillende real assets-categorieën. Denk daarbij aan sociale infrastructuur zoals ziekenhuizen en bibliotheken, die zowel kenmerken van vastgoed als infrastructuur hebben. Of investeringen in infrastructuurplatforms die ook vanuit private equity-perspectief bekeken moeten worden. Dat is de reden dat wij als organi-

satie een totale real assets-benadering toepassen, zodat we de samenhang tussen real assets-categorieën goed zien en er geen nieuwe proposities tussen wal en schip vallen.’

Kan er binnen real assets concreet invulling worden gegeven aan Maatschappelijk Verantwoord Beleggen (MVB)?

‘Jazeker, deze trend is over de afgelopen jaren bij institutionele partijen steeds sterker geworden. Denk aan investeringen in renewables, zoals wind, zon en energie-opslag, of betaalbare huisvesting. Deze trends zijn al erg zichtbaar, maar met real assets kun je ook makkelijker inspelen op niches en nieuwe kansen die aan het begin van een trend kunnen staan, zoals diverse livingconcepten als woonzorgconcepten en studentenwoningen, of life sciences. Ook hier kan een duidelijke link met MVB of zelfs het genereren van positieve impact bestaan: de verschillende positieve eigenschappen van real assets worden dan gecombineerd.’

Op welke wijze heeft de Wet toekomst pensioenen (Wtp) invloed op de allocatie naar real assets?

‘Wij verwachten dat de Wtp een positieve invloed zal hebben op de hoeveelheid real assets in de assetmix. Dat komt omdat de ‘straf’ van het Vereist Eigen Vermogen voor dit soort beleggingen gaat verdwijnen in het nieuwe stelsel. Zodoende wordt het voor pensioenfondsen mogelijk om hun risicoprofiel te verhogen wanneer zij dat passend vinden, bijvoorbeeld kijkend naar hun deelnemersopbouw. Zo is voor jongeren het renterisico lager dan voor ouderen, wat de mogelijkheid biedt >

‘Wij helpen onze klanten om te komen tot gebalanceerd ESG-beleid met een concrete vertaling naar real assets.’

om meer risico in de asset mix toe te voegen. Real assets zijn hier erg geschikt voor, omdat ze een aantrekkelijk risico-rendementsprofiel hebben.

De uitdaging zit in de lagere liquiditeit van real assets. Het is mogelijk om via publieke markten te beleggen in real assets, maar om te profiteren van de unieke kenmerken van real assets moet je dit wel voor de lange termijn doen. Een goede langetermijnvisie is dus noodzakelijk en in een evenwichtig samengestelde portefeuille is het illiquiditeitsrisico goed te managen.

Het is ook interessant om naar andere landen te kijken, zoals Australië. Daar heeft men een omvangrijk en hoog aangeschreven pensioenstelsel met zeer veel flexibiliteit voor deelnemers, wat duidelijke overeenkomsten vertoont met ons nieuwe stelsel. Hier valt op dat, door te focussen op een koopkrachtig pensioen, er meer aandacht is voor het inflatierisico dan voor het renterisico, waardoor er significant meer kapitaal wordt gealloceerd naar private real asset-markten, zoals vastgoed en infrastructuur. Een langere historie met betrekking tot beleggen in real assets, en zodoende meer comfort met de asset class, zorgt voor allocaties tot wel 30%.

Wereldwijd actief zijn, is sowieso iets wat ons ook bij het formuleren van beleggingsstrategieën helpt. Markt- en sectorontwikkelingen kunnen per regio verschillen, maar door onze wereldwijde scope kunnen we trends vroegtijdig herkennen, goed duiden en vertalen naar een andere context. Op die manier trachten we marktinefficiënties te identificeren waardoor we aantrekkelijke risk adjusted returns kunnen maken voor onze klanten.’

Hoe speelt u met real assets in op belangrijke aandachtspunten van klanten?

‘Wij zijn op het gebied van real assets sparringpartner voor onze klanten, bijvoorbeeld met betrekking tot de omzetting naar het nieuwe pensioenstelsel en de impact die dit heeft op de beleggingsportefeuille. We proberen de juiste randvoorwaarden te scheppen, comfort te bieden en te ontzorgen. Om zo goed mogelijk invulling te geven aan de behoefte, passen we een totale real assets-benadering toe. Zoals gezegd doen we dit omdat er duidelijke samenhang is tussen de diverse real assets-

categorieën en er steeds meer cross-overs ontstaan met kenmerken van meerdere categorieën, zoals vastgoed, infrastructuur en

private equity. We hebben er dan ook bewust voor gekozen om alle real assets-dienstverlening vanuit één afdeling te laten plaatsvinden, namelijk a.s.r. real assets investment partners. Op die manier bereiken we kennis synergie, borgen we de expertise en zorgen we ervoor dat we de overeenkomsten en verschillen tussen de categorieën goed zien en begrijpen. Real assets zijn een specialisme en vragen per definitie om actief management. Dat is ook de reden waarom klanten ervoor kiezen om deze werkzaamheden bij een partij zoals die van ons onder te brengen en niet bij een overkoepelende fiduciair. Want veel meer dan bij andere beleggingscategorieën bepalen de onderliggende assets het rendement, waardoor een specialistische blik noodzakelijk is.

Om rendement en cashflows te beschermen en te optimaliseren is diepgaande kennis van deze assets noodzakelijk. Is de locatie goed? Is de kwaliteit in orde? Wordt CapEx op het juiste moment gedaan? Et cetera. Door actief management is het ook mogelijk om bij te sturen wanneer zaken anders lopen dan verwacht. We bieden maatwerk aan onze klanten, maar onze omvang leidt ook tot schaalvoordelen, wat zich vertaalt in lagere kosten. Door kapitaalaggregatie zijn wij bijvoorbeeld in staat om met managers fee-kortingen af te spreken die klanten op individuele basis niet zouden krijgen. Dat leidt voor hen tot aanzienlijke jaarlijkse besparingen.’

Op welke wijze geeft u invulling aan ESG/ impactdoelstellingen in relatie tot real assets?

‘Onze moedermaatschappij is meermaals opgenomen in verschillende vooraanstaande indices van S&P, waarmee we behoren tot de top van duurzame bedrijven in Europa en wereldwijd. Op een maatschappelijk verantwoorde manier beleggen zit bij ons dus in de genen. ESG is zeer belangrijk omdat de gebouwde omgeving goed is voor circa 40% van de CO₂-emissies wereldwijd. Onze klanten zijn zich goed bewust van de maatschappelijke rol die zij spelen en de verwachtingen die hun achterban heeft bij het beleggen van hun pensioengelden of verzekeringspremies. Wij helpen hen om te komen tot gebalanceerd ESG-beleid met een concrete vertaling naar real assets en het afleggen van verantwoording daarover.

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



Engagement is een onmisbare schakel in dit geheel. Doelstellingen moeten gehaald worden en uiteindelijk zijn het de lokale managers waarin onze klanten belegd zijn die het moeten doen. Door onze omvang zijn we in staat effectief engagement uit te voeren, waarbij we managers helpen door de kennis die we hebben te delen, maar ook door countervailing power te leveren. Zo hebben we per belegging de beschikking over een zogenoemd Data Factsheet dat inzicht biedt in de mate waarin assets op koers liggen voor de Parijs-doelstellingen en maken we gebruik van een Climate Risk Tool om een scherp beeld te krijgen van de aanwezige klimaatrisico's in alle portefeuilles waarin wij beleggen of potentieel zouden willen beleggen.

Het genereren van positieve impact door middel van investeringen krijgt steeds meer aandacht van onze klanten. Impact investing onderscheidt zich van een reguliere ESG-strategie doordat er sprake is van één of meerdere op zichzelf staande ecologische of maatschappelijke doelen, in aanvulling op gangbare risico-rendementsdoelstellingen. Real assets zijn bij uitstek geschikt om invulling te geven aan impactdoelstellingen, bijvoorbeeld door actief bij te dragen aan de leefbaarheid van bepaalde plekken. Daarvoor maken we gebruik van het door ons intern ontwikkelde Impact Investing Framework. Met dit raamwerk kunnen we voor klanten een op maat gemaakte impactstrategie ontwikkelen in relatie tot real assets, waarbij de intentie van de klant om op een bepaald vlak een positieve bijdrage te leveren, het uitgangspunt is. Deze intentionaliteit is van groot belang, want anders is er geen sprake van impact investing. Verder wordt dit framework gebruikt om tot duidelijke doelstellingen en KPI's te komen, zodat er gemonitord kan worden of de beoogde impact ook daadwerkelijk wordt bereikt.

Wat maakt jullie organisatie onderscheidend vergeleken met andere aanbieders?

'Als onafhankelijke partij investeren we zowel balans-

'We bieden maatwerk aan onze klanten, maar onze omvang leidt ook tot schaalvoordelen, wat zich vertaalt in lagere kosten.'

CV

Luc Joosten

Luc Joosten is sinds september 2022 Managing Director van a.s.r. real assets investment partners, dat beleggingsdiensten levert aan een brede klantenbasis van institutionele beleggers, waarbij de focus van de portefeuille met een omvang van € 11 miljard ligt op vastgoed- en infrastructuurinvesteringen in Europa, Noord-Amerika en Azië-Pacific. Joosten is sinds 2012 werkzaam bij a.s.r. real estate en was eerder Hoofd Fund Management en Fund Director voor het ASR Dutch Science Park Fund.

geld van a.s.r. als kapitaal van derden op basis van individuele maatwerkmandaten. Omdat we zelf on-

derdeel uitmaken van een institutionele investeerder snappen we de context en behoeftes van onze institutionele klanten. We zijn onderdeel van een grote vermogensbeheerder met alle resources die daarbij horen. We begrijpen dus de positie van real assets in de context van totaal vermogensbeheer, maar zijn tegelijkertijd een specialist omdat het investeren in real assets daarom vraagt.

We hebben de afgelopen jaren forse stappen voorwaarts gezet. We zijn gestart met indirect beleggen voor a.s.r. en hebben daardoor veel kennis opgedaan van de beleggingsvoorkeuren en restricties van verzekeraars, maar ook van de door hen aangeboden pensioenproducten. In 2022 is Sweco Capital Consultants overgenomen en geïntegreerd in onze organisatie. Door hun achtergrond binnen een ingenieursbedrijf is een extra kennislaag toegevoegd, zowel op specialistisch en technisch vlak als ook omtrent cashflows en operational due diligence.'

Wat betekent de integratie met Aegon Nederland?

'Met Aegon Nederland erbij zet a.s.r. real assets investment partners weer een volgende stap. De real assets van Aegon Nederland zullen door ons gemanaged worden, wat leidt tot nog meer schaal- en efficiencyvoordelen, zoals meer assets en een groter team. Het stelt ons ook in staat om nóg actiever te zijn, bijvoorbeeld door als cornerstone investor namens één of meerdere klanten producten mogelijk te maken samen met fonds- en assetmanagers. Dit hebben we reeds eerder gedaan, zoals bij een impactfonds met een externe manager waarbij we aantrekkelijke fee-voorwaarden uitonderhandelden voor al onze klanten. We kunnen dus nog meer nadruk leggen op het verbeteren van onze klantpropositie, waardoor we nog meer waarde voor klanten kunnen toevoegen.' ■