

EEN EENVOUDIGE GIDS VOOR REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (REIT'S)

Janus Henderson
—KNOWLEDGE. SHARED—

Gepubliceerd in oktober 2019

Voor promotionele doeleinden.

Vastgoedbeleggingstrusts (Real Estate Investment Trusts - REIT's) werden in 1960 geïntroduceerd in de Verenigde Staten. Sindsdien hebben ze zich in 39 landen ontwikkeld tot een wereldwijde activaklasse met een marktkapitalisatie van US \$1,5 biljoen* die nog steeds groeit. REIT's zijn er meestal op gericht om ongeveer 90% van de inkomsten in de vorm van dividend uit te keren aan aandeelhouders. Ze zijn dan ook populair bij beleggers die op zoek zijn naar inkomen.

Bron: Bloomberg, per 30 juni 2019.

Wat is een REIT?

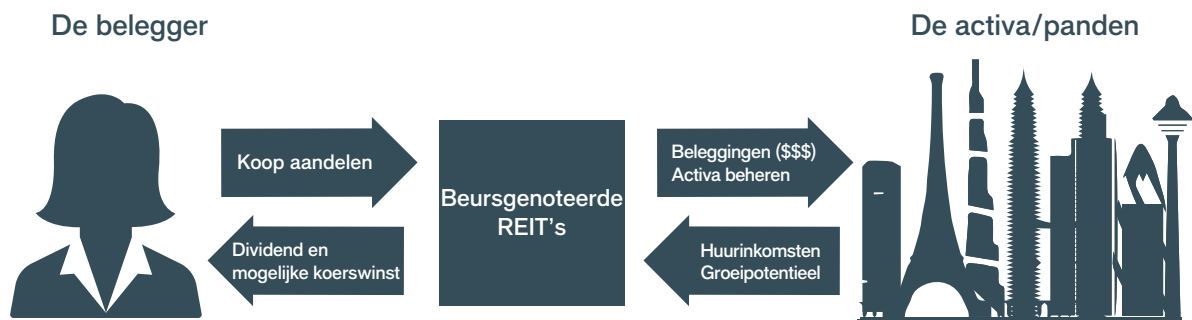
Een REIT, of Real Estate Investment Trust, is een bedrijf of een groep van bedrijven die vastgoed bezitten en beheren. Veel REIT's worden als een aandeel op de grote beurzen verhandeld (beursgenoteerde REIT's), terwijl andere ook openbaar beschikbaar zijn maar niet aan een aandelenbeurs zijn genoteerd of die particulier eigendom zijn.

REIT's zijn voor beleggers een eenvoudige manier om een positie in vastgoed aan hun portefeuilles toe te voegen. REIT's verhuren de gebouwen die ze bezitten en keren het grootste deel van dit inkomen uit aan aandeelhouders.

REIT's worden als fiscaal efficiënt beschouwd omdat ze in ruil voor het uitkeren van ongeveer 90% of meer van het belastbare inkomen aan aandeelhouders, op ondernemingsniveau fiscaal zijn vrijgesteld. In plaats van te worden belast op ondernemingsniveau en vervolgens op beleggersniveau, worden winsten overgedragen aan beleggers. Die betalen over dividend meestal normale inkomstenbelasting of belasting op huurinkomsten, naast belasting op kapitaalwinst die van toepassing kan zijn als ze aandelen in de REIT verkopen.

Met REIT's die in een fiscaal vrijgesteld pakket worden aangehouden kunnen beleggers hun investeringen vrijwaren van belastingheffing. Wij wijzen u erop dat fiscale regels van land tot land verschillen. Wij raden u daarom aan na te gaan hoe REIT's in uw jurisdictie zijn belast.

Hoe werkt een beursgenoteerde REIT?



Waarin beleggen REIT's?

REIT's en fondsen die in REIT's beleggen zijn meestal op zoek naar beleggingen in hoogwaardig vastgoed. In de loop der tijd zijn REIT's steeds breder gaan investeren dan alleen in traditioneel vastgoed. Denk aan retail, kantoorpanden, industriële gebouwen en woningen. Steeds meer REIT's investeren in alternatieve vastgoedsectoren die als 'snelt groeiend' worden beschouwd, zoals logistieke centra, zendmasten, datacentra, studentenhuysvesting en opslagruimte.

Hoe worden beursgenoteerde REIT-aandelen gewaardeerd?

Net als andere beursgenoteerde bedrijven, wordt de koers van beursgenoteerde REIT's tijdens de handelsdag bepaald door de markt. De belangrijkste criteria die voor de waardebeoordeling van REIT-aandelen gebruikt worden zijn:

- Onderliggende waarde van het vastgoed (netto vermogenswaarde of intrinsieke waarde (IW))
- Verwachte toename van bedrijfsinkomsten
- Verwacht rendement van de beursgenoteerde REIT (koerswinst/-verlies van het REIT-aandeel plus betaald dividend)
- Huidig dividendrendement ten opzichte van andere renderende beleggingen zoals high-yield obligaties en dividend uitkerende aandelen
- Kwaliteit van het management

EEN EENVOUDIGE GIDS VOOR REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

Waarom beleggen in REIT's?



Diversificatie <p>In het verleden vertoonden wereldwijde REIT's weinig correlatie met de prestaties van obligaties en aandelen. Daardoor zijn ze een efficiënte manier om spreiding in beleggingsportefeuilles aan te brengen en risicogecorrigeerde rendementen mogelijk te verbeteren¹.</p> <p>¹Bron: European Public Real Estate Association (EPRA), per 31 maart 2019. Noot: gegevens over 36 maanden t/m 31 december 2018. In het verleden behaalde resultaten vormen geen aanwijzing voor toekomstige resultaten.</p>	Inkomen <p>Vanwege de distributie-eis om 90% van het inkomen uit te keren, kunnen REIT's een aantrekkelijke en betrouwbare inkomstenpropositie zijn die gekenmerkt wordt door stabiele inkomsten en dividendgroei. Over de lange termijn bekeken, namen geherinvesteerde dividenden voor ongeveer twee derde van de wereldwijde beursgenoteerde REIT-rendementen voor hun rekening³.</p> <p>³Bron: Bloomberg. FTSE EPRA/NAREIT Developed Total Return Index, 1 januari 1999 t/m 31 maart 2019.</p>
Defensieve aard <p>REIT's kunnen door dividend een regelmatig inkomen opleveren. In combinatie met bedrijfsmodellen die een stabiele cashflow generen en de zekerheid bieden van tastbare activa, maakt dit REIT's tot een effectieve, defensieve activaklasse.</p> <p>Over de lange termijn bekeken bleken REIT's minder volatiel dan de algemene markt (wereldwijde aandelen). Dit wil zeggen dat algemene marktschommelingen er minder invloed op hadden².</p> <p>²Bron: Janus Henderson Investors, Factset. FTSE EPRA NAREIT Developed Total Return Index (wereldwijde REIT's) versus MSCI World Index (aandelen) van juni 2010 tot juni 2019. In het verleden behaalde resultaten vormen geen aanwijzing voor toekomstige resultaten.</p>	Liquiditeit <p>Beursgenoteerde REIT's zijn een gemakkelijke en efficiënte manier om te beleggen in vastgoed. De aandelen worden net als andere effecten dagelijks verhandeld op de grote aandelenbeurzen.</p>
Transparantie: <p>Beursgenoteerde REIT's kunnen beleggers met professionele beheerplatforms toegang bieden tot hoogwaardige vastgoedactiva, gecombineerd met de transparantie van, en het overzicht op beleggingen die genoteerd zijn aan en verhandeld worden op openbare beurzen.</p>	Mogelijke inflatiebescherming <p>Dividenden van REIT's kunnen mogelijk sneller stijgen dan de inflatie. Op twee jaar na stegen dividenden van Amerikaanse REIT's in de afgelopen 20 jaar bijvoorbeeld sneller dan de inflatie (Bron: EPRA, 1998 tot 2018). Huren en waarden stijgen meestal ook als prijzen stijgen.</p>

Wat zijn de risico's?



Beursgenoteerde REIT's zijn gevoelig voor marktschommelingen (net als aandelen) en voor problemen met het onderliggende vastgoed.	Hoewel beursgenoteerde REIT's regelmatig dividend uitkeren, mogen ze niet beschouwd worden als een alternatief voor obligaties aangezien ze net als andere aandelen meer risico met zich meebrengen dan de meeste obligaties.
Vastgoedprijzen kunnen snel wijzigen en REIT's die voor een groot deel gefinancierd werden met schulden (leverage) kunnen in de financiële problemen raken als de huurinkomsten teruglopen, waardoor hun vermogen om de schulden af te lossen afneemt.	In tijden van hoge inflatie of verwachtingen van versnelde groei, richten beleggers zich meestal meer op groei dan op inkomen. Tegen een dergelijke achtergrond kan het voorkomen dat de performance van de REIT achterblijft bij de bredere aandelenmarkt.
En hoewel de performance van REIT's over lange periodes beschouwd nauw verbonden is aan het vastgoed waarin ze belegd zijn, kunnen de koersen van de REIT-aandelen op korte termijn geduceerd worden door de bredere aandelenmarkten.	

Resultaten in het verleden vormen geen leidraad voor toekomstige resultaten. De waarde van een belegging en de inkomsten daaruit kunnen als gevolg van marktschommelingen zowel dalen als stijgen. Het is daardoor mogelijk dat u het oorspronkelijk belegde bedrag niet terugkrijgt.

Begrippenlijst:

Correlatie: De samenhang tussen de koersbeweging van twee variabelen (bijv. aandelenrendement of fondsrendement). Variabelen met een correlatie van +1 bewegen in dezelfde richting. Variabelen met een correlatie van -1 bewegen in tegengestelde richtingen. Een correlatie rond nul wijst op een zwakke of helemaal geen relatie tussen de twee variabelen.

Diversificatie: Een manier om risico te spreiden door verschillende soorten beleggingen/beleggingscategorieën te mixen in een portefeuille. Dit is gebaseerd op de aanname dat koersen van verschillende beleggingen zich anders gedragen in een bepaald scenario. Beleggingen met een lage correlatie bieden de meeste diversificatie.

Dividendrendement: de ontvangen inkomsten op een belegging als percentage van de beurskoers. Dit maakt het mogelijk om de inkomsten van verschillende beleggingen, zoals aandelen, obligaties, cash of vastgoed, met elkaar te vergelijken, of de inkomsten van verschillende fondsen op een zeker moment.

Leverage: Het gebruik van leningen die bedoeld zijn om de exposure naar activa/markten te vergroten. Dit kan gedaan worden door cash te lenen en dat te gebruiken om activa te kopen, of door het gebruik van financiële instrumenten, zoals derivaten, om het effect van leningen te simuleren voor verdere investeringen in activa.

Liquiditeit: de mogelijkheid om een bepaald effect of belegging te kopen of verkopen op de markt. Beleggingen die makkelijk verhandelbaar zijn op de markt (zonder dat dit enorme koersschommelingen veroorzaakt) worden 'liquide' genoemd.

Risicogecorrigeerd rendement: De weergave van een beleggingsrendement waarbij rekening is gehouden met de hoeveelheid genomen risico om dat rendement te genereren.

Volatiliteit: Maatstaf voor de beweeglijkheid van de koers van een portefeuille, effect of index. Als de koers sterk op en neer beweegt, is er sprake van een hoge volatiliteit. Als de koers licht en langzaam op en neer beweegt, is er sprake van een lage volatiliteit. Volatiliteit is een maatstaf voor het risico dat wordt gelopen.

In het kort

- ✓ REIT's zijn voor beleggers een eenvoudige manier om een positie in vastgoed aan hun portefeuilles toe te voegen
- ✓ REIT's bezitten gebouwen, verhuren ruimte en keren het grootste deel van het huurinkomen uit aan aandeelhouders
- ✓ REIT's kunnen de spreiding binnen de portefeuille en voor risico gecorrigeerde rendementen mogelijk verbeteren en een stabiele inkomstenstroom bieden
- ✓ Beursgenoteerde REIT's zijn niet alleen gevoelig voor marktschommelingen maar ook voor problemen met de onderliggende vastgoedeffecten
- ✓ REIT's brengen over het algemeen meer risico met zich mee dan de meeste obligaties



Begrippenlijst:

Zie <https://www.janushenderson.com/en-gb/investor/glossary/>

voor een verklarende woordenlijst van de financiële termen die in dit document gebruikt worden.

Neem contact met ons op

E-mail: support@janushenderson.com

Website: janushenderson.com

Janus Henderson
—KNOWLEDGE. SHARED—

Resultaten in het verleden vormen geen leidraad voor toekomstige resultaten. De waarde van een belegging en de inkomsten daaruit kunnen zowel dalen als stijgen en de kans bestaat dat u oorspronkelijk belegde bedrag niet volledig terugkrijgt. Belastingaannames en -verminderingen hangen af van de specifieke omstandigheden van een belegger en kunnen veranderen als die situatie of de wet verandert.

Als u belegt via een externe leverancier, raden wij u aan daar rechtstreeks contact mee op te nemen, omdat de kosten, de resultaten en de algemene voorwaarden aanzienlijk kunnen verschillen.

Niets in dit document is bedoeld of mag worden opgevat als advies. Dit document is geen aanbeveling om welke belegging dan ook te kopen of te verkopen. Het is geen onderdeel van een effectenaankoop- of verkoopcontract.

Uitgegeven in Europa door Janus Henderson Investors. Janus Henderson Investors is de naam waaronder beleggingsproducten en -diensten worden geleverd door Janus Capital International Limited (reg. nr. 3594615), Henderson Global Investors Limited (reg. nr. 906355), Henderson Investment Funds Limited (reg. nr. 2678531), AlphaGen Capital Limited (reg. nr. 962757), Henderson Equity Partners Limited (reg. nr. 2606646), (allen geregistreerd in Engeland en Wales te 201 Bishopsgate, Londen EC2M 3AE en gereguleerd door de Financial Conduct Authority) en Henderson Management S.A. (reg. nr. B22848 te 2 Rue de Bitbourg, L-1273, Luxemburg en gereguleerd door de Commission de Surveillance du Secteur Financier).

CCAT_950_1019