



KOOP GEEN  
**ONROEREND GOED**  
MAAR ONTVANG WEL HUUR

Hoog Dividend REIT's

# Koop geen **Onroerend Goed** maar ontvang wel huur!

Vermijd omslachtige en kapitaal verslindende investeringen en ontvang  
toch maandelijks een fiscaal gunstig inkomen uit huuropbrengsten

Editie 1.0 – september 2018

Beste belegger,

Misschien heeft u een deel van uw kapitaal in stenen zitten, of bent u van plan onroerend goed te kopen. Het kopen van onroerend goed is voor veel investeerders een optie om hun kapitaal te laten renderen. Ze plukken liefst gelijk de vruchten door het object te verhuren. Populair is het segment vakantiewoningen. Een markt die last heeft van zijn eigen succes. Er is momenteel meer aanbod dan vraag, met een lage bezettingsgraad tot gevolg. Spanje is hiervan een goed voorbeeld. Besef wel dat als u één of meerdere objecten aankoopt, u gelijk flinke bedragen op tafel moet leggen. U betaalt hoge transactiekosten en uw geld is niet direct beschikbaar als u wilt verkopen. In geval van verkoop krijgt u opnieuw te maken met kosten, fiscale afdrachten, een hoop rompslomp en het is maar afwachten hoe lang de makelaar erover doet om de juiste koper te vinden...

## **“Help! Mijn dak lekt”**

Naast alle kosten, rompslomp en geduld dat u moet hebben, zult u als huisbaas zelf de klachten van de huurder op moeten lossen. Is het niet het dak dat weer eens lekt, dan is het wel het regelen van de jaarlijkse schilderbeurt. Of wat denkt u van de doorlopende kosten voor onroerend goed belasting en de andere kosten die de overheid en de diverse instanties elk jaar opnieuw op u verhalen. En laten we een belangrijk aspect niet vergeten: U mag zelf de deurwaarder regelen na een hoop irritatie en chagrijn als ineens de huur niet meer betaald wordt. Wat dacht u van de kosten verslindende verhuurbureaus van vakantiewoningen en de gouden bergen die ze beloven. Kortom, het in bezit hebben van onroerend goed is zo’n pretje nog niet...

## **Maar het kan ook anders**

Hoe mooi zou het zijn om toch maandelijks inkomsten te ontvangen uit huur, terwijl u geen enkele steen dan ook maar in bezit hebt. Geen kosten, geen rompslomp, geen stress en u verkoopt uw bezittingen in enkele minuten als u wilt stoppen. Dat lijkt wellicht te mooi om waar te zijn, maar toch is dat mogelijk. De oplossing is om een andere partij het onroerend goed te laten kopen (en onderhouden!) en aan u maandelijks een deel van de huuropbrengsten betaalt. Wilt u om wat voor reden dan ook de relatie verbreken, dan krijgt u onmiddellijk uw geld terug. U belt niet de schilder of de loodgieter. U betaalt geen bijkomende kosten. U loopt niet het risico van wanbetaling en u gaat niet aan tafel met de makelaar die graag een mooie provisie opstrijkt. Nee, dat doet de andere partij. En last but not least wijs ik u op de complexe en fiscale impact van uw huizenbezit...

## **Een partij die graag met u samenwerkt**

Bij het lezen van het voorgaande zal er misschien toch wat scepsis of ongeloof zijn ontstaan. Alsof de andere partij als een soort van Sinterklaas of andere weldoener zal optreden. Nee, zo werkt het natuurlijk niet. De partij waar u mee gaat samenwerken zal zeker iets van u verlangen. De samenwerking komt tot stand door een simpele transactie (u koopt aandelen) waarna hij u alles uit handen neemt en u maandelijks profiteert van de huuropbrengsten. De hoogte van het geïnvesteerde bedrag doet er niet toe. Daar bent u vrij in. U krijgt vanaf de eerstvolgende maand al uw eerste inkomsten. Bevalt het u toch niet, dan vraagt u uw geld terug en dat staat dezelfde dag nog op rekening. Begint het u al te dagen...

## **Onroerend Goed Trusts**

De ervaren belegger heeft waarschijnlijk al in de gaten dat het in dit rapport om Onroerend Goed Trusts gaat. Een investeringsvehikel dat in de jaren '60 in de VS is ontstaan onder de naam REIT, wat staat voor Real Estate Investment Trust. Deze is in het leven geroepen om belastingneutraal collectief beleggen in onroerende zaken ook mogelijk te maken voor kleine beleggers. In Nederland kennen we deze vorm sinds 1969 onder de naam FBI, wat staat voor fiscale beleggingsinstelling. Andere Europese landen volgden later. Duitsland kent de REIT sinds 2007.

## **Waarom dit rapport**

Het simpelweg aandelen kopen van REIT's biedt ons als particuliere beleggers interessante mogelijkheden. Dit rapport dient er expliciet voor om u te wijzen op het groot aantal voordelen (ook fiscaal!) van deze investeringsvorm die ik u van

harte aanbeveel. Met name voor de lange termijn is deze zeker interessant. De REIT bestaat in vele soorten en maten en is in het leven geroepen om toch te kunnen profiteren van het investeren in onroerend goed, zonder dit in bezit te hebben. U kunt met de regelmatige stroom aan dividenduitkeringen een extra inkomen vergaren, terwijl u gebruik kunt maken van de gunstige belastingfaciliteiten. Ook voor wie al aandelen van REIT's in bezit heeft adviseer ik dit rapport aandachtig te lezen. Het zal een extra stuk bewustwording creëren wat u zal inspireren om uw REIT portefeuille uit te breiden. U zult er jarenlang profijt van zult hebben. Dat verzeker ik u!

Een ware aanrader voor iedere belegger!

## **Het fenomeen REIT nader beschouwd**

### **Fiscale voordelen**

Voor ik inga op de algemene kenmerken van een REIT behandel ik de fiscale kant van de zaak. Een belangrijk aspect. Zonder u te vermoeien met de kluwen aan (internationale) belastingregels, wijs ik u op de belangrijkste voordelen die zowel gelden voor de onderneming achter de REIT als voor u als belegger. Zo leert u beter begrijpen hoe deze regels tot stand gekomen zijn en juist in uw voordeel kunnen werken. Hiermee wordt het verhaal achter de REIT's aannemelijker, wat u weer zal motiveren om serieus te gaan beleggen in REIT's. Wie het volgende aandachtig doorleest zal al snel merken dat de regels in ons voordeel werken.

### **Geen dubbele belasting**

Al vanaf de oorsprong (VS 1960) bestaat er een vrijgesteld winstbelastingregime voor vehikels die beleggen in onroerende zaken. Het doel van deze regeling is om collectieve beleggingen in vastgoed belastingneutraal te laten plaatsvinden. Dat wil zeggen dat het mogelijk wordt gemaakt om met meerdere (kleine) beleggers via een gezamenlijke entiteit fiscaal gunstig te kunnen investeren. Ik wees u eerder op de hoge drempel bij het zelf kopen van onroerende goederen. De REIT neemt deze volledig weg. U kunt tegen elk door u gewenst bedrag in een gunstig belastingregime aandelen kopen van een REIT.

Simple gezegd: Een REIT beheert een vastgoedportefeuille en financiert die onder andere door het uitgeven aandelen.

De fiscale vrijstellingen van REIT's zijn wel gebonden aan strenge voorwaarden. De zogenaamde belasting neutrale afhandeling voorkomt dat er dubbel belasting betaald wordt. Er geldt een belangrijke regel, waarbij gesteld wordt dat de belastingheffing op het gebied van de belegger plaatsvindt. Op die manier betaalt de REIT geen vennootschapsbelasting. Daartegenover geldt een belangrijke regel die omschreven wordt als 'uitdelingsverplichting'.

**Dat betekent dat de REIT in ruil voor deze gunstige regeling bijna de volledige winst uit moet keren aan de aandeelhouders!**

De uitdelingsverplichting dient er toe te voorkomen dat de beleggingswinsten belastingvrij worden opgespaard in de REIT. Het niet voldoen aan de uitdelingsverplichting kan leiden tot het volledig verlies van de REIT status, waardoor de gehele winst volledig wordt belast met winstbelasting. Een serieuze zaak dus voor de REIT.

### **Wat betalen wij dan?**

We hebben geleerd dat bijna de gehele winst in onze zakken vloeit en de REIT geen vennootschapsbelasting betaalt. Dat betekent dat de belastingafdracht verplaatst wordt naar de beleggers. Wij als beleggers betalen belasting over het ontvangen dividend. Maar hier doet zich iets interessants voor in het geval van Amerikaanse REIT's. De Amerikaan die dividend ontvangt van zijn REIT aandelen, betaalt hierover inkomstbelasting, die kan oplopen tot 35% en in bepaalde staten ligt deze nog hoger. Als Nederlanders betalen wij enkel de 15% bronbelasting.

**Wij betalen dus een stuk minder belasting dan de Amerikaanse belegger!**

Dus je mag stellen dat Nederlanders die aandelen van Amerikaanse REIT's kopen, netto meer overhouden dan de Amerikanen zelf.

### **Samenvatting**

Ik vat het even samen: De Amerikaanse regering heeft destijds (jaren '60) ingezien dat het kopen van een onroerende zaak als belegging niet voor iedereen was weggelegd. Het kopen van aandelen of obligaties is een stuk toegankelijker. Met de invoering van de REIT wordt het mogelijk om stukjes van een onroerend goed portefeuille te kopen waarmee de kleinere belegger in beeld kwam. REIT's moeten bijna de gehele winst uitkeren (leve het hoge dividend!), daartegenover betalen ze geen vennootschapsbelasting. De regering verhaalt de belasting op de

beleggers, die in Amerika hierover inkomstenbelasting betalen. Wij Nederlanders betalen over het forse dividend (uit Amerika) enkel de 15% bronbelasting.

Aandelen kopen van een REIT is voor ons dus erg aantrekkelijk. Dat moge duidelijk zijn. In het volgende deel meer aspecten van dit bijzonder fenomeen.

### **Extra bescherming**

Naast de verplichting van de REIT om bijna de volledige winst uit te keren, geldt er nog een regel die in het voordeel werkt voor de belegger. Er geldt namelijk een financieringslimiet, waarbij een maximum wordt gesteld aan het vreemd vermogen dat de REIT mag aantrekken. Deze regel beschermt ons omdat anders de schuldenlast te hoog zou kunnen oplopen waarmee de REIT zou kunnen omvallen. Daarnaast zouden de kosten voor het aantrekken van vreemd vermogen alleen maar onze winst drukken. Dus een REIT mag niet te veel lenen. Dat verhoogt het risico en verkleint onze winst. Het uitgeven van aandelen is het alternatief, wat voor ons de deuren opent tot het mede en indirect aankopen van onroerend goed.

### **Waar vinden we REIT's?**

REIT's vinden we in veel landen binnen en buiten Europa. Zoals in Nederland (sinds 1969), België (1995), Frankrijk (2003), Duitsland (2007) en het Verenigd Koninkrijk (2007). Buiten Europa is Amerika de grootste speler op de REIT markt. De markt is inmiddels volwassen geworden en steeds meer beleggers weten de weg te vinden naar deze onroerend goed trusts. Even wat feiten: De REIT markt vertegenwoordigt een waarde van 1.300 miljard dollar en deze maakt voor 41% deel uit van de totale Global Real Estate Market. Bron EPRA, 2017.

In de VS is de markt het meest ontwikkeld met 230 REIT's volgens de EPRA 2017. Nederland telt volgens deze bron slechts 5 REIT's waaronder Wereldhave en NSI. Duitsland blijft relatief ver achter met 4 REIT's.

### **Dividendcultuur**

De cijfers illustreren de omvang van de markt die 41% bestrijkt van de totale onroerend goed markt. Om meerdere redenen beperk ik me in dit rapport enkel tot de Amerikaanse markt. Eerstens omdat in Amerika een volwassen dividendcultuur heerst. Als analist en auteur van de The Dividend Factory en Pensioen Dividend beperk ik me om die reden tot Amerikaanse aandelen in de categorie 'Hoog Dividend'.

In eerdere publicaties heb ik uitgelegd dat deze dividendcultuur is ontstaan door de zelfredzaamheid van de Amerikanen. Bij het ontbreken aan goede pensioen-

en ziektekostenverzekeringen en slechte dekking bij werkloosheid of ziekte zijn aandelen een alternatief om een financiële buffer te creëren. Met name dividendaandelen komen in aanmerking omdat deze een stabiel inkomen kunnen opleveren. Zowel de regering als de ondernemingen ondersteunen dit. De regering schept een gunstig klimaat en bedrijven houden bij het inrichten van hun businessmodellen rekening met de grote groep dividendbeleggers.

## **Volwassen markt**

Een andere reden om me te beperken tot de Amerikaanse markt is de volwassen REIT markt. De eerder genoemde getallen spreken voor zich. In de VS gelden gunstige belastingregels zoals eerder uitgebreid besproken.

## **Soorten REIT's**

Men onderscheidt drie typen:

- **Equity REIT**
- **Mortgage REIT**
- **Hybride REIT**

Equity REIT's beleggen in vastgoed en halen hun inkomsten voornamelijk uit huuropbrengsten. Mortgage REIT's verstrekken hypotheekleningen en kopen bestaande hypotheekleningen op of beleggen in herverpakte hypotheekleningen, vaak gedekt door de overheid. De zogenaamde 'Mortgage Backed Securities'. Hybride REIT's zijn een mengvorm tussen de equity- en mortgage REIT.

## **Littekens**

Het klinkt bijna cynisch, maar juist de huizenmarkt heeft in 2008 in de VS de financiële crisis in gang gezet. Miljoenen konden hun hypotheekschuld niet meer betalen en de huizenmarkt stortte in. Veel banken raakten in grote problemen en moesten vaak door de overheid overeind gehouden worden. In eigen land hebben we voorbeelden genoeg hiervan. Veel geld ging in rook op en de beurskoersen daalden wereldwijd tot een dieptepunt. De huizenprijzen gingen in de vrije val mee. De schade was enorm.

## **Imagoschade**

De onroerend goed markt heeft imagoschade geleden en dat weerhoudt nog steeds beleggers ervan om in deze markt te investeren. Met name de inmiddels weer florerende markt van hypothecaire leningen roept bepaalde angsten op.

Niet nodig! Deze markt wordt nu grotendeels beschermd door de Amerikaanse overheid. De overheid springt bij als het aflossen van een hypotheek in gevaar komt. Bepaalde hypotheeklen worden gegarandeerd door de Amerikaanse overheid via de Government National Mortgage Association of andere federale organisaties zoals de Federal National Mortgage Association of de Federal Home Loan Mortgage Corporation. Het herstel van de economie, met name in de VS, maakt mensen kredietwaardiger en de huizenprijzen zijn zowat weer terug op het niveau van voor de crisis.

## **Invloeden**

Laten we de invloed van de rente niet vergeten. Zolang deze laag staat zal het aantrekkelijk zijn om te lenen. Kopen daarentegen is weer minder makkelijk omdat de huizenprijzen weer flink opgedreven zijn. De bewegingen van de rente beïnvloeden maar in beperkte mate mijn overwegingen om REIT's te kopen. Dat geldt ook voor de bewegingen van de dollar. Wie belegt voor de lange termijn krijgt altijd te maken met dergelijke invloeden. Hier geldt ook een belangrijke regel, dat wie met regelmaat (bijvoorbeeld maandelijks) aandelen koopt, altijd een gemiddeld resultaat bereikt. U belegt zowel bij regen als bij zonneschijn, bij lage en hoge rente, bij een lage of hoge dollar.

## **Risico's**

Dit onderdeel werk ik altijd met plezier af. Dat klinkt toch wat vreemd uit de mond van iemand die bepaalde beleggingsvormen propageert. Ik leg het u uit. Eerstens, beleggen is nooit zonder risico. Wie die regel niet accepteert moet simpelweg zijn geld niet in aandelen stoppen. Het is voor mij een missie om de risico's zo veel mogelijk te beperken. Gelukkig brengt het beleggen waarbij dividend (lees inkomen) het uitgangspunt is, een lager risico met zich mee. Verwacht dan ook geen megawinsten. Dividend vormt een vangnet en zorgt voor een stabiel inkomen. Even terug naar de Amerikaanse dividendcultuur. Die is niet te vergelijken met andere continenten, dus ook niet met de cultuur in ons land. Daar is dividend een bijzaak, in Amerika vormt deze een doel op zich. Dus is het aanbod vele malen groter. REIT's nemen daarmee een belangrijke plaats in en zijn illustrerend. Vandaar ook dit rapport.

Wat mij tevens drijft, is het ontbreken aan kleine letters. Wij hebben niets te verbergen en zijn volledig objectief. Wij kennen geen commissies. Onze verdiensten bestaan uit de verkoop van abonnementen. That's it. Er zijn geen verborgen kosten of valkuilen. Dit rapport is juist een voorbeeld van het blootleggen van zoveel mogelijk kans- en risicobepalende elementen. En dat aan de oppervlakte en niet weggestopt in kleine lettertjes.

## Kans en risico

Beperk ik me tot REIT's, dan hebben we te maken met zaken als het Internet die de rol steeds meer overneemt van fysieke winkelverkoop. Dat kan dus commercieel vastgoed zoals winkelcentra treffen. Veel REIT's hebben belangen in de retail. Het risico kan ook schuilen in veranderende wet- en regelgeving. Een voorbeeld hiervan is de op handen zijnde verandering in de Nederlandse regelgeving, waarbij het vrijstellen van de vennootschapsbelasting bij REIT's op de helling staat. Zelfs de REIT als zodanig staat op de helling. Men stelt dat het aan- en verkopen van onroerend goed in een normale bedrijfsvorm moet plaatsvinden waarbij winstbelasting afgedragen moet worden. Dit geeft maar weer eens aan hoe men in ons land het belang van de kleine belegger uit het oog verliest. REIT's dienen er juist voor om deze groep aan te moedigen. Afijn, in Amerika zie ik niets niet zomaar gebeuren. In de VS hangt meer een ondernemerscultuur en is er meer respect voor de belegger. Nederland blijft toch een calvinistisch land. Kijk hoe zeer Belgische beleggers benadeeld worden. Met name de dividendbeleggers.

## Verschuivingen

Er doet zich een interessante verschuiving voor. Na de crisis is men noodgedwongen meer gaan huren. Voor die tijd was dat toch wat not-done. Ondertussen is de verhuurmarkt weer volwassen geworden. Zo is ook de 'storage' markt aan het opkomen. Het extern opslaan van huisraad en allerlei goederen wordt steeds meer normaal. Zo kan het voordeliger zijn een kleiner huis te kopen en de opslag tegen lagere kosten elders te regelen. Public Storage (PSF) is hiervan een voorbeeld. Ik noem ook de vergrijzing, waardoor er meer ouderencentra nodig zijn. Het zorgplan van Obama werkt weer positief op medisch vastgoed. Omega Healthcare (OHI) is hiervan een voorbeeld. Ziekenhuizen verkopen steeds vaker het onroerend goed aan een REIT en huren het vervolgens weer terug. Zo krijgen ze een kapitaalinjectie voor groei en ontwikkeling. De sterke opkomst van de technologiesector vraagt om meer behuizing voor bijvoorbeeld datacenters. Digital Realty Trust (DLR) is hiervan een voorbeeld.

## Wat getallen en rekenoefeningen

Ik hoop dat er een goed beeld is ontstaan van de REIT, met al zijn ins en outs. Ik wil de lezer bewust maken van de kracht van REIT's, maar ook van de kansen en risico's. Feit blijft dat wij als Nederlanders er bijzonder gunstig van af komen. We maken optimaal gebruik van niet alleen de fiscale voordelen van de Amerikaanse REIT's, maar ook van de volwassen lokale dividendcultuur die er heerst. Ik zou een boek kunnen schrijven over de stimuleringsmaatregelen van de Amerikaanse overheid. In Nederland trapt men graag op de rem. Partijen als de VVD zouden

beter moeten weten. Jammer. Ik neem dan ook graag de moeite dergelijke rapporten te maken, met als doel de Nederlandse en naar ik hoop ook de Belgische belegger te inspireren om uiteindelijk jaarlijks terug te kunnen kijken op een mooi (dividend) rendement dat ons bij voorkeur maandelijks toekomt. We moeten hiervoor echter wel wat verder van huis. Ik zorg er persoonlijk altijd voor dat al (!) mijn posities op de lijst komen bij Binck.

## **Het dividendrendement**

Dividend is de sleutel van dit verhaal. Ik heb u uitgelegd waarom het dividend hoog kan oplopen en waarom er met grote regelmaat wordt uitgekeerd. Bijna de gehele winst komt ons toe (uitdelingsplicht). De inkomsten uit huur stellen REIT's in staat om vaak met hetzelfde ritme dividend uit te keren. The Dividend Factory selecteert Hoog Dividend aandelen, dus komt u in mijn portfolio REIT's tegen met een dividendrendement van gemiddeld zo'n 8%. De uitkeringen zijn per maand of kwartaal.

## **Afdracht en kosten**

Als Nederlanders betalen we 15% bronbelasting op dividend afkomstig uit Amerika. Uw broker handelt dat af. Deze is te verrekenen in Box III. Verder zijn er naast de gebruikelijke brokerkosten geen kosten. U kunt desgewenst abonnee worden van The Dividend Factory om toegang te krijgen tot de complete Hoog Dividend portefeuille, waaronder een groot aantal REIT's. Abonnementsprijzen vindt u later in dit rapport. In de nieuwsbrief wordt u maandelijks op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen van uw aandelen en regelmatig doe ik nieuwe aanbevelingen.

## **Zo betaalt u helemaal geen bronbelasting!**

Attentie! Jazeker, er is een slimme manier om helemaal geen bronbelasting te betalen. Een aantal REIT's geeft tevens cumulatief preferente aandelen uit. Ze betalen rente in plaats van dividend en deze is in Amerika onbelast. Voor Belgische beleggers een interessant alternatief. In mijn portfolio vindt u een volwaardige rubriek preferente aandelen, vaak afkomstig van REIT's. Cumulatief preferente aandelen verplichten de onderneming altijd het volledige dividend (rente) uit te keren, wat vooraf vaststaat. Ze hebben een nominale waarde (meestal \$25) die u bij aflossen volledig terug krijgt. Hiermee lijken preferente aandelen op obligaties. Ik kom hier zeker nog op terug.

Sotherly Hotels, 8.00% Series B Cumulative Redeemable Perpetual Preferred Stock (NasdaqGM: SOHOB) is hiervan een voorbeeld.

## Huur of dividend?

Laten we eens kijken wat een gemiddelde woning op kan brengen. Stel, u koopt een woning of appartement van €250.000 euro en verhuurt deze voor €900 per maand. In de volgende eenvoudige berekening hou ik geen rekening met aankoopkosten van een pand en afdracht inkomsten- of bronbelasting. Ik vergelijk het met het aankopen van REIT's aandelen tegen 6% dividendrendement. Een belangrijke aanname!

|                  |                       | Huis      | REIT      |
|------------------|-----------------------|-----------|-----------|
| <b>Inkomsten</b> | Aankoop               | € 250.000 | € 250.000 |
|                  | 12 x €900 huur        | € 10.800  |           |
|                  | 6% dividend           |           | € 15.000  |
| <b>Kosten</b>    | Jaarlijkse heffingen: | € 1.000   | € 0       |
|                  | Jaarlijks onderhoud:  | € 1.000   | € 0       |
|                  |                       | € 2.000   | € 0       |
|                  | Opbrengst             | € 8.800   | € 15.000  |
|                  |                       | 3,5%      | 6,0%      |

De berekening is basaal en arbitrair, maar ook transparant. Belastingafdracht is bewust niet meegenomen. Op Amerikaans dividend betaal je 15% bronbelasting, welke altijd lager zal zijn dan belasting op inkomen uit verhuur. Dit laatste werkt in het nadeel van het rendement van de huurinkomsten. Ik heb de aankoopkosten van de woning ook niet meegenomen. Waarde stijgingen of -dalingen zijn ook niet meegenomen. Die gelden immers voor beide opties. In het geval van recreatief onroerend goed betaalt men een commissie aan het verhuurbureau.

Nogmaals, dit is een grove berekening, omdat bij het in bezit hebben van onroerend goed meer regels gelden, zijn er meer kosten en een hogere belastingdruk. Hieruit blijkt hoe complexer en onvoordeliger dit werkt. Een belangrijke aanname is de 6% dividend. Deze is conservatief.

Ik refereer aan de genoemde nadelen zoals onderhoud, contact met huurders, leegstand, commissie voor huurbemiddeling bij vakantiewoning en bezettingsgraad.



## Voorbeelden REIT's

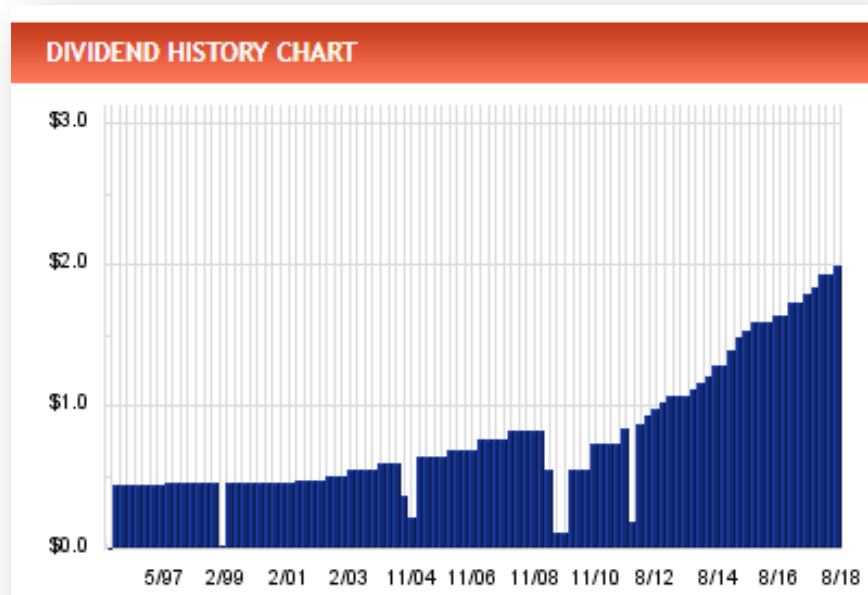
Nu er een goed beeld is ontstaan van alle ins en outs van een REIT wordt het tijd enkele REIT's te bekijken. Dit doen we aan de hand van de top-5 lijst van Amerikaanse REIT's. Bron: EPRA, juni 2017.

### Top five REITs\*

| Company name          | Mkt Cap (EUR€m) |
|-----------------------|-----------------|
| Simon Property Group  | € 44,277        |
| Public Storage        | € 31,785        |
| Prologis              | € 27,266        |
| Welltower Inc.        | € 24,030        |
| Avalonbay Communities | € 23,215        |

Met **Simon Property Group** hebben we gelijk de grootste vis te pakken. Deze REIT heeft een marktkapitalisatie van omgerekend 44 miljard euro, gemeten in juni 2017. Deze onroerend goed trust heeft een portfolio dat bestaat uit 325 shopping malls en outlet centra in de VS en Azië. Samen bestrijken ze zo'n 22,4 miljoen vierkante meter. De onderneming is gevestigd in Indianapolis en telt 5.000 medewerkers. Deze REIT wordt verhandeld op de New York Stock Exchange met het tickersymbool SPG. Het dividendrendement is momenteel

4,5%. Er wordt elk kwartaal dividend uitgekeerd. Het dividend zit in een sterk stijgende trend, welke geïllustreerd wordt in de volgende grafiek.



REIT's zijn er in vele soorten en maten. De hiervoor genoemde REIT is gelijk de grootste in zijn soort. Wie aandelen van REIT's gaat kopen (of al koopt) maakt verschillende afwegingen. De portfolio van The Dividend Factory (Totaal meer dan 60 posities!) bevat momenteel 19 REIT's, plus nog eens een dertiental cumulatief preferente aandelen, afkomstig van REIT's. Spreiden blijft het uitgangspunt. U kunt de aandelen onder andere selecteren op basis van dividendrendement, frequentie van uitkeren, samenstelling van de portfolio en speciale aanbevelingen.

De volgende in de rij is **Public Storage**. Zoals eerder opgemerkt is het extern opslaan van goederen (self-storage) sterk in opkomst. In Amerika kennen we dit fenomeen al langere tijd. Public Storage is met 23 vestigingen in ons land bekend onder de naam Shurgard, welke in zeven Europese landen actief is. Voor een opslagruimte van bijvoorbeeld zo'n 12 m<sup>2</sup> betaalt u €122 per maand. In de VS heeft de onderneming momenteel 2.402 vestigingen.

**Prologis** is actief in de logistieke sector. Verdeeld over 19 landen bedraagt de totale vloeroppervlakte 64 miljoen m<sup>2</sup>.

**Welltower** is actief in de zorgsector. Een populair segment. Welltower bezit geen ziekenhuizen of klinieken, maar biedt faciliteiten om tegen lagere kosten toch de nodige zorg te krijgen. Zorgcentra voor ouderen behoren eveneens tot de portfolio.

**Avalonbay Communities** bezit 284 appartementen complexen. Dit segment spreekt wellicht het meest tot de verbeelding. Het in portefeuille hebben van woningen of appartementen sluit het beste aan bij de gedachte van de belegger.

Bovengenoemde ondernemingen dienen ter illustratie en hebben niet allemaal een plaats in mijn portfolio. Het betreft wel REIT's die in de meeste gevallen een opwaartse trend van het dividend laten zien. Kortom, interessant om in te investeren. Echter, het dividend valt onder onze norm. Mijn focus ligt op Hoog Dividend.

## De opbouw van de REIT portfolio

The Dividend Factory kan u helpen bij het inrichten van de REIT portfolio. Spreiding is cruciaal hierbij. Het aanbod in onze Hoog Dividend portfolio is voldoende om een volwaardige onroerend goed portfolio op te bouwen. De volgende tabel geeft inzicht in de keuzes die u kunt maken.

| <u>Type</u>   | <u>Portfolio</u> | <u>Dividend</u> | <u>Uitkering</u> | <u>Categorie</u> |
|---------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Equity REIT   | Wonen            | 4 - 6%          | Maand            | Aandeel          |
| Mortgage REIT | Medisch          | 6 - 8%          | Kwartaal         | Preferent        |
| Hybride REIT  | Hotels           | 10 - 12%        |                  | Obligatie        |
|               | Winkelcentra     | > 12%           |                  |                  |
|               | logistiek        |                 |                  |                  |
|               | IT               |                 |                  |                  |
|               | *****            |                 |                  |                  |

- ➔ Zoals besproken in dit rapport onderscheiden we fysiek onroerend goed en leningen in de hypothecaire sfeer.
- ➔ Vervolgens kijken we naar de samenstelling van de portfolio.
- ➔ We selecteren een gewenst dividendrendement.
- ➔ We kijken of er per maand of per kwartaal wordt uitgekeerd.
- ➔ En tot slot maken we een keuze uit aandelen of preferente aandelen, of juist een slimme combinatie van de twee.

Preferente aandelen hebben als voordeel dat ze rente uitkeren, waarover geen bronbelasting betaald hoeft te worden in Amerika. Preferente aandelen gedragen zich als obligaties, maar behoren tot het eigen vermogen van de onderneming.

Obligaties (Baby Bonds) behoren ook tot de mogelijkheden. Het aanbod hier is klein. Gemakshalve worden deze toegevoegd aan de preferente portfolio.

Een voorbeeld van zo'n preferente combinatie is: **Simon Property Group, Inc. (SPG) met Simon Property Group, 8 3/8% Series J Cumul Preferred Shares (SPG-J)**

### **"Stap in de wondere wereld van de REIT's"**

Ik hoop dat dit rapport u heeft weten te inspireren om een eigen onroerend goed portefeuille in te richten, zonder zelf aankopen in de onroerend goed sfeer te hoeven doen. Vermijd hoge investeringen in één investeringsobject, vermijd de rompslomp eromheen, vermijd extra belastingen en dring het risico terug door niet op één paard te wedden. Laat een ander het werk voor u doen. Koop simpelweg aandelen van Amerikaanse onroerend goed trust om zo een fiscaal gunstig inkomen uit onroerend goed te halen op basis van een bovengemiddeld dividendrendement. Preferente aandelen zijn fiscaal gunstig omdat u geen bronbelasting betaalt. Bovendien hebben ze een lager risicoprofiel. Ik wijs u graag de weg.

### **Gratis handboek + 50 euro cadeau!**

Dit rapport is een jubileumuitgave van The Dividend Factory die dit jaar 10 jaar bestaat. Tijdens dit jubileum geven we de lezers van dit rapport een extra korting van maar liefst 50 euro!

In plaats van €149,- betaalt u nu tijdelijk de actieprij van **€99,-** voor een jaar lang een abonnement op The Dividend Factory. U krijgt dan tevens het handboek Hoog Dividend beleggen gratis toegestuurd.



Succes met beleggen!

Paul van den Heuvel

Auteur The Dividend Factory en Pensioen Dividend