HANDLEIDING BELEGGEN IN REIT



HARM VAN WIJK

Handleiding beleggen in REIT aandelen

Inleiding 4
1. Chatham Lodging Trust (NYSE:CLDT) 5
2. Pebblebrook Hotel Trust (NYSE:PEB) 6
3. Xenia Hotels & Resorts, Inc. (NYSE:XHR) 6
4. Ryman Hospitality Properties, Inc. (NYSE:RHP) 7
5. EPR Properties (NYSE:EPR) 7
6. Simon Property Group, Inc. (NYSE:SPG) 8
7. The Macerich Company (NYSE:MAC) 8
8. CBL & Associates Properties, Inc. (NYSE:CBL) 9
9. Kimco Realty Corporation (NYSE:KIM) 9
10. Tanger Inc. (NYSE:SKT) 10
11. Realty Income Corporation (NYSE:O) 10
12. Welltower Inc. (NYSE:WELL) 11
13. Ventas, Inc. (NYSE:VTR) 11
14. Healthpeak Properties, Inc. (NYSE:DOC) 12
15. Omega Healthcare Investors, Inc. (NYSE:OHI) 12
16. Public Storage (NYSE:PSA) 13
17. Extra Space Storage Inc. (NYSE:EXR) 13
18. CubeSmart (NYSE:CUBE) 14
19. Prologis, Inc. (NYSE:PLD) 14
20. EastGroup Properties, Inc. (NYSE:EGP) 15
21. Terreno Realty Corporation (NYSE:TRNO) 15
22. Rexford Industrial Realty, Inc. (NYSE:REXR) 16
23. BXP, Inc. (NYSE:BXP) 16
24. Cousins Properties Incorporated (NYSE:CUZ) 17
25. Highwoods Properties, Inc. (NYSE:HIW) 17
26. Piedmont Realty Trust, Inc. (NYSE:PDM) 17
27. American Homes 4 Rent (NYSE:AMH) 18
28. Vivmark Residential. (NYSE:VMRK) 18
29. Essex Property Trust, Inc. (NYSE:ESS) 19
30. American Tower Corporation (NYSE:AMT) 19
31. Equinix, Inc. (NASDAQ: EQIX) 20
32. Digital Realty Trust, Inc. (NYSE:DLR) 20
33. OUTFRONT Media Inc. (NYSE:OUT) 21
34. Postal Realty Trust, Inc. (NYSE:PSTL) 21
35. American Assets Trust, Inc. (NYSE:AAT) 22
Samenvatting 22
TradingView Superchart Watchlist 23
Bronnen 24

Dit rapport is bedoeld ter educatie en mag niet worden gezien als een beleggingsadvies*.
**Beleggen.com beoogt altijd juiste, volledige en geactualiseerde informatie te verstrekken die is gebaseerd op bronnen die we betrouwbaar achten. We geven echter geen garantie of verklaring over de juistheid en volledigheid van die informatie (noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend). U kunt geen rechten ontlenen aan de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waardes. Deze informatie is uitsluitend indicatief en aan verandering onderhevig.*

Beleggen.com biedt alleen diensten aan in Nederland. De informatie op de Website is niet bedoeld voor bezoekers uit landen waar het aanbieden van Nederlandse financiële diensten niet is toegestaan, of waar de diensten van Beleggen.com niet verkrijgbaar zijn, zoals Amerikaanse burgers en ingezetenen. Let op: u bent zelf verantwoordelijk voor naleving van de in uw land geldende wetten en voorschriften.

De via/op de Website verstrekte informatie is geen aanbod, beleggingsadvies of financiële dienst. Deze is ook niet bedoeld om u aan te zetten tot het (ver)kopen van een product of het afnemen van een dienst van Beleggen.com, noch als basis voor een beleggingsbeslissing.

De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Als u hyperlinks naar websites van derden volgt, is dat voor eigen risico. Beleggen.com aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot de inhoud, het gebruik of de beschikbaarheid van die sites. We hebben de waarheidsgetrouwheid, juistheid, redelijkheid, betrouwbaarheid en volledigheid van informatie op de websites van derden niet geverifieerd.

Beleggen.com en andere gegevensverstrekkers aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van de Website of de opgenomen informatie en aanbevelingen. We kunnen deze informatie altijd zonder nadere aankondiging wijzigen. Verder zijn wij niet aansprakelijk en bieden we geen waarborg voor het ononderbroken en foutloos functioneren van de Website, en voor de gevolgen van het niet kunnen, beschadigd, verkeerd of niet tijdig ontvangen of verzenden van e-mailberichten met betrekking tot een dienst van Beleggen.com. Beleggen.com is evenmin aansprakelijk voor schade of defecten die door uw bezoek aan en het gebruik van de Website kunnen ontstaan.
De algemene voorwaarden zijn van toepassing. Zie https://beleggen.com/algemene-voorwaarden/

Inleiding

Vastgoedbeleggingsfondsen, internationaal aangeduid als REIT's (Real Estate Investment Trusts), vormen al decennialang de meest toegankelijke route voor particuliere beleggers om te investeren in commercieel vastgoed. Een REIT is een beursgenoteerde onderneming die vastgoed bezit, beheert of financiert en die in ruil voor een gunstige fiscale behandeling het overgrote deel van haar belastbare winst als dividend uitkeert. Daardoor combineren deze fondsen de stabiliteit van huurinkomsten met de verhandelbaarheid van een aandeel. Het Amerikaanse REIT-universum is het grootste en meest gevarieerde ter wereld en omvat inmiddels veel meer dan kantoren en winkels: van zendmasten en datacenters tot zorgvastgoed, opslagboxen, hotels, logistieke hallen en verhuurde eengezinswoningen.

Het jaar 2026 markeert een opvallende ommekeer voor de sector. Na een teleurstellend 2025, waarin slechts een minderheid van de vastgoedsegmenten een positief rendement behaalde, presteerden beursgenoteerde vastgoedfondsen in de eerste helft van 2026 duidelijk beter dan de bredere aandelenmarkt. Opmerkelijk is dat dit gebeurde in een omgeving van hogere en zelfs oplopende lange rentes.

De klassieke opvatting dat vastgoedfondsen uitsluitend profiteren van een dalende rente is daarmee opnieuw genuanceerd: verbeterende operationele resultaten, een historisch laag aanbod van nieuwbouw en gezonde balansen bleken in 2026 minstens zo bepalend als de renteontwikkeling. Wel bleef de sector gevoelig voor rentebewegingen, wat zichtbaar werd in perioden waarin de Amerikaanse kapitaalmarktrente scherp opliep.

Binnen de sector liepen de prestaties sterk uiteen. Hotelfondsen behoorden in 2026 tot de best presterende segmenten, gedreven door jarenlange balansversterking, verkoop van zwakkere objecten en een herstel van de operationele marges. Zorgvastgoed, en dan met name seniorenhuisvesting, beleeft een structurele groeifase dankzij de vergrijzing van de babyboomgeneratie en een vrijwel stilgevallen nieuwbouwproductie.

Opvallend is ook het herstel van kantoorfondsen met moderne gebouwen van hoge kwaliteit: in steden als Atlanta, Dallas, Charlotte en Boston raakt het aanbod van eersteklas kantoorruimte op, waardoor verhuurders weer prijszettingsmacht krijgen. Winkelcentra, die jarenlang als structurele verliezers golden, laten eveneens herstel zien, terwijl datacenters en zendmasten profiteren van de uitbouw van kunstmatige intelligentie en mobiele datanetwerken. Appartementenfondsen kampten daarentegen met de nasleep van een periode van hoge nieuwbouwproductie in de zuidelijke staten.

Voor de analyse in dit rapport hanteren wij het vijffactorenmodel van Fama en French als denkkader. Dit model verklaart rendementsverschillen tussen aandelen aan de hand van marktrisico, omvang (SMB), waardering (HML), winstgevendheid (RMW) en investeringsgedrag (CMA). Voor vastgoedfondsen zijn vooral de laatste twee factoren relevant. Winstgevendheid vertaalt zich bij REIT's in de kwaliteit en voorspelbaarheid van de operationele kasstroom (FFO, Funds From Operations), terwijl de investeringsfactor iets zegt

over de mate waarin een fonds zijn balans agressief uitbreidt via aankopen en aandelenuitgiftes. Fondsen met stabiele kasstromen en een terughoudend investeringsbeleid hebben historisch een gunstiger risicoprofiel laten zien dan fondsen die snel groeien op basis van schuld of verwatering. Daarnaast speelt het momentumeffect een rol: vastgoedfondsen met een sterke relatieve koersontwikkeling hebben de neiging die ontwikkeling enige tijd voort te zetten.

De selectie in dit rapport is gebaseerd op een kwantitatieve vastgoedselectie van eind oktober 2026, waarin fondsen werden gefilterd op operationele kasstroom, dividendrendement, waardering ten opzichte van de kasstroom en koerstrend. De fondsen die aan alle criteria voldeden, zijn aangevuld met drie fondsen die bij die selectie juist buiten de lijst vielen (Equinix, Essex Property Trust en Postal Realty Trust) en met vijf toonaangevende sectorleiders (Prologis, Realty Income, Ventas, Digital Realty), zodat elk belangrijk vastgoedsegment vertegenwoordigd is.

Alle 35 fondsen zijn genoteerd aan de New York Stock Exchange of de Nasdaq en noteren in Amerikaanse dollars. Een fonds uit de oorspronkelijke selectie is bewust niet opgenomen. SmartStop Self Storage REIT, Inc. (NYSE:SMA) is pas in april 2025 aan de New York Stock Exchange genoteerd en beschikt daardoor over een te korte koershistorie voor een trendvolgende benadering, die meerdere jaren aan onafgebroken koersgegevens vereist.

Verder zijn enkele bedrijfsnamen geactualiseerd: Entertainment Properties Trust heet sinds jaren EPR Properties, Boston Properties voert sinds 2025 de naam BXP, Inc., Tanger Factory Outlet Centers heet sinds eind 2023 Tanger Inc. en Piedmont Office Realty Trust is in 2025 omgedoopt tot Piedmont Realty Trust. Voor CBL & Associates Properties geldt dat het fonds in november 2021 na een herstructurering opnieuw aan de beurs werd genoteerd; de doorlopende koershistorie begint daarom pas op dat moment, wat bij de beoordeling van langetermijntrends in acht moet worden genomen.

De analyses zijn gegroepeerd per vastgoedsegment: hotels en vrijetijdsvastgoed, winkelvastgoed, zorgvastgoed, opslagboxen, logistiek vastgoed, kantoren, woningen en tot slot infrastructuur, datacenters en bijzonder vastgoed.

Hotels en vrijetijdsvastgoed

1. Chatham Lodging Trust (NYSE:CLDT)

Chatham Lodging Trust is een relatief klein vastgoedbeleggingsfonds dat zich richt op hotels in het hogere middensegment, met een duidelijke nadruk op hotels voor langer verblijf onder merken als Residence Inn by Marriott en Homewood Suites by Hilton. Dit type hotel combineert hotelkamers met keukenfaciliteiten en richt zich op zakelijke reizigers, projectmedewerkers en gezinnen die meerdere nachten verblijven. Het bedrijfsmodel kenmerkt zich door een relatief lage personeelsinzet per kamer en daardoor stabielere marges dan bij volledig uitgeruste hotels met restaurants en vergaderzalen.

In 2026 behoorde Chatham tot de sterkst presterende beursgenoteerde vastgoedfondsen in de Verenigde Staten. De onderneming had in de voorgaande jaren haar balans versterkt, oudere hotels verkocht en de schuldpositie teruggebracht, waardoor het verbeterde operationele herstel zich sterker in de kasstroom per aandeel vertaalde. De portefeuille is gespreid over verschillende Amerikaanse markten, waaronder Silicon Valley, waar de vraag van technologiebedrijven een belangrijke rol speelt.

Vanuit factorperspectief is Chatham een kleine onderneming met een waarderingsprofiel dat historisch aan de goedkope kant lag. De afhankelijkheid van zakelijk reisverkeer en de conjunctuurgevoeligheid van de hotelsector maken het fonds echter beweeglijker dan vastgoedfondsen met langlopende huurcontracten. Hotelkamers worden immers dagelijks opnieuw verhuurd, wat in goede tijden snelle groei mogelijk maakt maar in een economische terugval tot snelle omzetdalingen kan leiden.

2. Pebblebrook Hotel Trust (NYSE:PEB)

Pebblebrook Hotel Trust is een van de grootste Amerikaanse hotelfondsen gericht op belevingsgerichte hotels en resorts in het hogere segment, voornamelijk in grote stedelijke kustmarkten en bestemmingen voor vrijetijdsreizigers. De portefeuille omvat onafhankelijke boetiekhotels en resorts in onder meer Californië, Boston, Washington en Florida. Het fonds stond jarenlang onder druk door de trage terugkeer van zakelijke reizigers naar steden als San Francisco en Portland.

De afgelopen jaren heeft Pebblebrook een omvangrijk renovatie- en herpositioneringsprogramma afgerond, waarna de jaarlijkse investeringsbehoefte in 2026 aanzienlijk lager uitvalt. Tegelijk verkocht de onderneming tussen eind 2025 en het najaar van 2026 meerdere hotels, waaronder objecten in Chicago, Los Angeles en Portland, tegen waarderingen die volgens het fonds ruim boven de impliciete beurswaardering lagen. De opbrengsten werden ingezet voor schuldaflossing en de inkoop van eigen aandelen en preferente aandelen.

De beleggingscasus van Pebblebrook draait daarmee om het verkleinen van het verschil tussen de beurswaarde en de onderliggende vastgoedwaarde. Het lage dividendrendement weerspiegelt dat de onderneming vrije kasstroom primair inzet voor balansherstel. Daar staat tegenover dat de hefboom relatief hoog is en dat de afhankelijkheid van enkele grote kustmarkten het fonds gevoelig maakt voor regionale economische ontwikkelingen.

3. Xenia Hotels & Resorts, Inc. (NYSE:XHR)

Xenia Hotels & Resorts bezit luxe hotels en hotels in het hogere segment in de vijfentwintig grootste Amerikaanse markten en in snelgroeiende bestemmingen in de zuidelijke staten. De hotels worden geëxploiteerd onder bekende merken van Marriott, Hyatt, Hilton en Kimpton.

Het fonds ontstond in 2015 als afsplitsing van InvenTrust Properties en beschikt daardoor over een ruime koershistorie.

De strategie van Xenia is gericht op hotels met een groot aandeel groepsboekingen en vergaderactiviteiten, zoals de Grand Hyatt Scottsdale Resort, dat na een uitgebreide renovatie een belangrijke groeimotor vormt. De nadruk op zuidelijke staten als Arizona, Texas en Florida sluit aan bij de demografische verschuiving richting het zonnige zuiden van de Verenigde Staten. Het fonds koopt regelmatig eigen aandelen in wanneer de beurswaardering onder de geschatte vastgoedwaarde ligt.

Xenia combineert een relatief conservatieve balans met een portefeuille die gevoelig is voor de conjunctuur. De opbrengsten zijn sterk afhankelijk van zakelijke evenementen en vrijetijdsbestedingen, die in een recessie snel kunnen teruglopen. Daarnaast vragen luxe hotels structureel hogere investeringen in onderhoud en vernieuwing, wat de vrije kasstroom kan drukken.

4. Ryman Hospitality Properties, Inc. (NYSE:RHP)

Ryman Hospitality Properties is eigenaar van de grootste congreshotels van de Verenigde Staten, die onder het Gaylord-merk door Marriott worden geëxploiteerd. De resorts in onder meer Nashville, Orlando, Dallas, Washington en Denver combineren duizenden hotelkamers met omvangrijke vergader- en tentoonstellingsruimtes onder één dak. Daarnaast bezit Ryman een meerderheidsbelang in Opry Entertainment Group, met daarin de legendarische Grand Ole Opry, het Ryman Auditorium en diverse muziek gerelateerde horecaconcepten.

Het bedrijfsmodel onderscheidt zich doordat een groot deel van de omzet jaren vooruit wordt vastgelegd via groepsboekingen van brancheverenigingen en bedrijven. Dat zorgt voor meer zichtbaarheid dan bij gewone hotels. Ryman breidt de bestaande resorts stapsgewijs uit en heeft zijn portefeuille de afgelopen jaren ook via aankopen van grote resorthotels verbreed.

Vanuit risicoperspectief is Ryman geconcentreerd in een klein aantal zeer grote objecten, wat het fonds kwetsbaar maakt voor lokale verstoringen en voor veranderingen in het congresgedrag van bedrijven. De entertainmentactiviteiten voegen een groeicomponent toe, maar vallen buiten het klassieke vastgoedprofiel. Het fonds kent een hogere schuldgraad dan veel sectorgenoten, wat bij oplopende rentes aandacht verdient.

5. EPR Properties (NYSE:EPR)

EPR Properties, vroeger bekend als Entertainment Properties Trust, is een gespecialiseerd vastgoedfonds dat investeert in zogenoemd belevingsvastgoed. De portefeuille omvat bioscopen, combinaties van eten en entertainment zoals Topgolf-locaties, attractieparken, waterparken, skigebieden, kuuroorden en culturele attracties. Deze objecten worden vrijwel altijd via langlopende huurcontracten verhuurd, waarbij de huurder de kosten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen draagt.

Na de zware klap die bioscopen tijdens de pandemie te verwerken kregen, heeft EPR bewust gewerkt aan het verkleinen van de afhankelijkheid van de bioscoopbranche. Nieuwe investeringen zijn vooral gericht op recreatieve attracties, buitenactiviteiten en eten-en-entertainmentconcepten. Het fonds keert zijn dividend maandelijks uit, wat het populair maakt onder inkomensgerichte beleggers.

EPR kent een relatief hoog dividendrendement, wat samenhangt met het waargenomen risico van de niche waarin het actief is. De financiële gezondheid van enkele grote bioscoopketens blijft een aandachtspunt. Tegelijkertijd profiteert het fonds van de structurele verschuiving van consumentenbestedingen van fysieke goederen naar ervaringen, een trend die in de afgelopen jaren aan kracht heeft gewonnen.

Winkelvastgoed

6. Simon Property Group, Inc. (NYSE:SPG)

Simon Property Group is het grootste winkelvastgoedfonds ter wereld en eigenaar van toonaangevende overdekte winkelcentra, outletcentra onder het merk Premium Outlets en gemengde stedelijke ontwikkelingen. Naast de Amerikaanse portefeuille bezit Simon belangen in winkelcentra in Europa en Azië, en via een meerderheidsbelang in Taubman Realty Group ook enkele van de meest exclusieve winkelcentra van de Verenigde Staten. Daarnaast heeft de onderneming deelnemingen in retailbedrijven en merkenplatforms.

Waar veel winkelcentra in de Verenigde Staten de afgelopen vijftien jaar verdwenen, heeft Simon zich gepositioneerd als eigenaar van de beste locaties met de hoogste omzet per vierkante meter. De onderneming herontwikkelt vrijgekomen warenhuislocaties tot woningen, hotels, kantoren en vrijetijdsvoorzieningen. In 2026 profiteerde Simon van een aanhoudend lage leegstand en de beperkte toevoeging van nieuwe winkelruimte in de Verenigde Staten.

Simon geldt als een financieel solide onderneming met een sterke kredietbeoordeling en een lange geschiedenis van dividenduitkeringen. Het fonds scoort daarmee relatief goed op winstgevendheid. Risico's liggen in de verdere groei van online winkelen, de financiële gezondheid van grote winkelketens en de afhankelijkheid van consumentenbestedingen in een economische vertraging.

7. The Macerich Company (NYSE:MAC)

The Macerich Company is eigenaar van grote regionale winkelcentra in dichtbevolkte en welvarende gebieden in de Verenigde Staten, met een concentratie in Californië, Arizona, de regio rond New York en de omgeving van Washington. Het fonds heeft een lange geschiedenis, maar kende in de jaren na de pandemie een moeilijke periode met een hoge schuldenlast en dalende waarderingen.

Onder leiding van topman Jackson Hsieh, die in 2024 aantrad, voert Macerich een meerjarig herstelplan uit dat gericht is op vereenvoudiging van de organisatie, verkoop van minder kwalitatieve winkelcentra, het terugkopen van belangen van partners in joint ventures en het terugbrengen van de schuld. Daarnaast wordt sterk ingezet op het vervangen van vertrokken huurders door nieuwe, aantrekkelijke winkelconcepten en het verhogen van de bezettingsgraad.

Macerich is daarmee een herstelverhaal met een hoger risicoprofiel dan sectorleider Simon. De schuldgraad blijft relatief hoog, en het succes van de strategie hangt af van de uitvoering van verkopen en verhuringen in de komende jaren. Tegelijkertijd beschikt het fonds over een aantal winkelcentra van topkwaliteit die moeilijk te vervangen zijn.

8. CBL & Associates Properties, Inc. (NYSE:CBL)

CBL & Associates Properties, dat zich presenteert als CBL Properties, bezit en exploiteert overdekte regionale winkelcentra, outletcentra en openluchtwinkelcentra, voornamelijk in middelgrote steden in het zuidoosten en midden van de Verenigde Staten. Het fonds doorliep in 2020 en 2021 een faillissementsprocedure onder Chapter 11 en werd in november 2021 met een sterk verlaagde schuldpositie opnieuw aan de New York Stock Exchange genoteerd. Beleggers moeten er rekening mee houden dat de doorlopende koersreeks pas vanaf dat moment beschikbaar is.

Sinds de herstructurering voert CBL een opvallende strategie: waar veel concurrenten zich terugtrekken uit overdekte winkelcentra, koopt CBL juist dominante regionale winkelcentra aan tegen hoge aanvangsrendementen. Zo nam het fonds in 2025 vier overdekte winkelcentra over van Washington Prime Group en kocht het in 2026 Gateway Mall in Lincoln, Nebraska. Tegelijkertijd worden kleinere openluchtcentra verkocht en wordt de vrije kasstroom gebruikt voor schuldaflossing, inkoop van eigen aandelen en dividend.

CBL kent een uitgesproken waarde profiel en scoort op basis van de waardering ten opzichte van de kasstroom laag binnen de sector. Daar staat tegenover dat winkelcentra in kleinere markten structureel kwetsbaarder zijn voor het vertrek van grote ankerhuurders en voor online concurrentie. Ook heeft het fonds incidenteel winkelcentra aan financiers overgedragen wanneer de waarde onder de schuld daalde.

9. Kimco Realty Corporation (NYSE:KIM)

Kimco Realty is een van de grootste eigenaren van openluchtwinkelcentra in de Verenigde Staten, met een nadruk op centra die zijn verankerd door supermarkten. De portefeuille ligt voornamelijk in de buitenwijken van grote metropolen aan de oostkust, in Texas, Florida en Californië. Kimco groeide de afgelopen jaren via de overnames van Weingarten Realty in 2021 en RPT Realty in 2024.

Winkelcentra rond een supermarkt worden als een defensief segment binnen het winkelvastgoed beschouwd, omdat de bezoekersstroom grotendeels wordt bepaald door dagelijkse boodschappen en diensten die moeilijk online te vervangen zijn, zoals kappers, apotheken, restaurants en fitnesscentra. Kimco breidt bovendien gemengde ontwikkelingen uit door woningen toe te voegen op bestaande locaties.

Met een solide kredietbeoordeling en een brede spreiding over duizenden huurders heeft Kimco een relatief stabiel profiel. Het fonds profiteert in 2026 van een beperkt aanbod van nieuwe winkelruimte, waardoor huurverhogingen bij contractverlengingen mogelijk zijn. Risico's liggen in faillissementen van middelgrote winkelketens en de rentegevoeligheid van het segment.

10. Tanger Inc. (NYSE:SKT)

Tanger Inc., tot eind 2023 bekend als Tanger Factory Outlet Centers, is de grootste gespecialiseerde eigenaar van outletcentra in de Verenigde Staten. In deze openluchtcentra verkopen merken hun collecties met korting rechtstreeks aan consumenten. De centra liggen vaak langs snelwegen tussen grote steden of in toeristische bestemmingen, en een deel van de portefeuille bevindt zich in Canada.

De afgelopen jaren heeft Tanger zijn strategie verbreed met de aankoop van openluchtwinkelcentra met een belevingsgericht karakter, waarin winkels, restaurants en vrijetijdsvoorzieningen worden gecombineerd. Daarnaast werkt het fonds aan een betere huurdersmix, langere huurcontracten en het toevoegen van horeca en entertainment om de verblijfsduur van bezoekers te verlengen.

Tanger heeft een lange geschiedenis van dividenduitkeringen, al werd het dividend tijdens de pandemie tijdelijk opgeschort. Het segment van outletcentra blijkt relatief goed bestand tegen online winkelen, omdat merken het outletkanaal gebruiken om overtollige voorraden af te zetten. De gevoeligheid voor toeristische stromen en consumentenvertrouwen blijft echter een factor van betekenis.

11. Realty Income Corporation (NYSE:O)

Realty Income, dat zichzelf de 'Monthly Dividend Company' noemt, is het grootste vastgoedfonds ter wereld dat zich richt op vrijstaande commerciële panden die via langlopende netto-huurcontracten worden verhuurd. Bij dit type contract draagt de huurder de kosten voor onderhoud, belastingen en verzekeringen. De huurders zijn onder meer supermarkten, drogisterijen, bouwmarkten, tankstations, fitnessketens en distributiecentra.

Het fonds keert al tientallen jaren een maandelijks dividend uit dat structureel is verhoogd. Na de fusie met Spirit Realty in 2024 omvat de portefeuille vele duizenden objecten. Voor Europese beleggers is relevant dat Realty Income sinds 2019 actief investeert in Europa, met vastgoed in onder meer het Verenigd Koninkrijk, Spanje, Italië, Frankrijk, Duitsland, Ierland,

Portugal en Nederland. Daarnaast heeft het fonds zijn activiteiten uitgebreid met kredietverlening aan vastgoedpartijen en investeringen in industriële objecten, casino's en datacenters.

Realty Income wordt binnen de sector vaak gezien als een obligatieachtige belegging, wat het fonds relatief rentegevoelig maakt. De omvang van de onderneming betekent dat steeds grotere investeringsvolumes nodig zijn om de groei per aandeel op peil te houden, wat vanuit het perspectief van de investeringsfactor aandacht verdient. Daar staat een uitzonderlijk lange staat van dienst in dividendbetalingen tegenover.

Zorgvastgoed

12. Welltower Inc. (NYSE:WELL)

Welltower is het grootste zorgvastgoedfonds ter wereld en is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de grootste vastgoedfondsen van de Verenigde Staten. De kern van de onderneming bestaat uit seniorenhuisvesting, variërend van zelfstandig wonen voor ouderen tot begeleid wonen en gespecialiseerde zorg voor mensen met dementie. Daarnaast bezit Welltower medische centra en zorgvastgoed in Canada en het Verenigd Koninkrijk.

Kenmerkend voor Welltower is dat een groot deel van de seniorenhuisvesting niet via vaste huurcontracten wordt verhuurd, maar in een constructie waarbij het fonds direct meedeelt in de operationele resultaten, terwijl gespecialiseerde zorgexploitanten de dagelijkse leiding hebben. Daardoor profiteert Welltower rechtstreeks van stijgende bezettingsgraden en tarieven. In 2026 boekte de onderneming historisch sterke groeicijfers, en samen met Ventas investeerde Welltower dit jaar omvangrijke bedragen in de aankoop van seniorenhuisvesting, onder meer in Canada.

De structurele vraag naar ouderenhuisvesting, gecombineerd met een vrijwel stilgevallen nieuwbouw, vormt de basis van de groeicasus. Daar staat een hoge waardering ten opzichte van de kasstroom en een laag dividendrendement tegenover. Vanuit het perspectief van de investeringsfactor is de agressieve balansgroei en de omvangrijke uitgifte van nieuwe aandelen een aandachtspunt, ook al heeft dit tot nu toe geleid tot een sterke groei per aandeel.

13. Ventas, Inc. (NYSE:VTR)

Ventas is na Welltower het tweede grote zorgvastgoedfonds van de Verenigde Staten. De portefeuille omvat seniorenhuisvesting, medische kantoorgebouwen, ziekenhuizen en onderzoeksvastgoed, verspreid over de Verenigde Staten, Canada en het Verenigd Koninkrijk. Ventas wordt al sinds 1999 geleid door Debra Cafaro, een van de langstzittende bestuursvoorzitters in de sector.

De afgelopen jaren heeft Ventas zijn portefeuille nadrukkelijk verschoven naar seniorenhuisvesting die het fonds in eigen exploitatie houdt via gespecialiseerde zorgpartners. Dit segment realiseerde in 2026 opnieuw dubbelcijferige groei van het operationele resultaat, bij een stijgende bezettingsgraad. Het fonds heeft omvangrijke aankopen gedaan en heeft tegelijk de schuldgraad teruggebracht.

Ventas biedt een vergelijkbare blootstelling aan de vergrijzingstrend als Welltower, maar met een iets hogere spreiding over andere zorgvastgoedsegmenten en een gematigder waardering. De bezettingsgraad in de seniorenhuisvesting ligt nog lager dan bij Welltower, wat ruimte voor verdere verbetering biedt. Risico's liggen in stijgende personeelskosten in de zorg en de afhankelijkheid van de kwaliteit van de exploitanten.

14. Healthpeak Properties, Inc. (NYSE:DOC)

Healthpeak Properties, vroeger bekend als HCP, is een van de drie grote Amerikaanse zorgvastgoedfondsen. Na de fusie met Physicians Realty Trust in 2024 nam het fonds de tickercode DOC over. De portefeuille bestaat uit drie pijlers: medische kantoorgebouwen en poliklinieken, laboratoria en onderzoekscampussen voor de biowetenschappen in Boston, San Francisco en San Diego, en seniorenhuisvesting.

In 2026 bracht Healthpeak zijn seniorenhuisvesting onder in een aparte onderneming, Janus Living, die naar de beurs werd gebracht en waarin Healthpeak een meerderheidsbelang houdt. Het segment seniorenhuisvesting liet sterke groei zien, terwijl de laboratoriumportefeuille te maken heeft met een hogere leegstand als gevolg van een terughoudender financieringsklimaat voor biotechnologiebedrijven en een golf van nieuwbouw in de voorgaande jaren. Het fonds keert zijn dividend maandelijks uit.

Healthpeak heeft daarmee een gemengd profiel: stabiele medische kantoren, een groeiende seniorenpoot en een laboratoriumsegment dat nog onder druk staat. Het relatief hoge dividendrendement weerspiegelt die onzekerheid. In het verleden heeft het fonds zijn dividend tweemaal verlaagd, wat beleggers meenemen bij de beoordeling van de houdbaarheid van de uitkering.

15. Omega Healthcare Investors, Inc. (NYSE:OHI)

Omega Healthcare Investors is een gespecialiseerd zorgvastgoedfonds dat voornamelijk verpleeghuizen en instellingen voor langdurige zorg bezit in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk. De objecten worden via langlopende netto-huurcontracten verhuurd aan zorgexploitanten. Daarnaast verstrekt Omega leningen aan exploitanten en investeert het in toenemende mate in seniorenhuisvesting.

De financiële positie van de huurders is in deze sector sterk afhankelijk van overheidsvergoedingen via de Amerikaanse zorgprogramma's Medicare en Medicaid. Na een moeilijke periode tijdens en na de pandemie is de situatie van veel exploitanten verbeterd door

hogere bezettingsgraden. Wel blijft de afhankelijkheid van individuele exploitanten een risico: in 2026 bevond huurder Genesis Healthcare zich in een faillissementsprocedure, waarbij Omega aanvullende financiering verstrekte.

Omega staat bekend om een relatief hoog en langdurig gehandhaafd dividend, waardoor het fonds populair is onder inkomensgerichte beleggers. Het risicoprofiel wordt bepaald door politieke besluitvorming over zorgvergoedingen en door de financiële gezondheid van de exploitanten. Tegelijk profiteert Omega van dezelfde demografische trend als de grotere zorgvastgoedfondsen.

Opslagboxen

16. Public Storage (NYSE:PSA)

Public Storage is de grootste eigenaar en exploitant van zelfopslagfaciliteiten in de Verenigde Staten. In deze gebouwen huren particulieren en bedrijven opslagruimtes van uiteenlopende grootte, meestal op maandbasis. Public Storage bezit daarnaast een aanzienlijk belang in Shurgard Self Storage, de grootste aanbieder van opslagboxen in Europa, die aan Euronext Brussel genoteerd is en ook in Nederland actief is.

Het segment opslagboxen kenmerkt zich door lage onderhoudskosten, korte huurcontracten en een vraag die wordt gedreven door levensgebeurtenissen zoals verhuizingen, scheidingen, overlijdens en verbouwingen. Na de uitzonderlijk sterke jaren tijdens de pandemie normaliseerde de vraag, mede doordat de Amerikaanse woningmarkt door hoge hypotheekrentes weinig verhuisbewegingen kende. Public Storage investeert in digitalisering van het verhuurproces en in nieuwbouw en uitbreiding.

Public Storage beschikt over een van de sterkste balansen in de vastgoedsector, met een bijzonder lage schuldgraad. Dat maakt het fonds aantrekkelijk vanuit het perspectief van winstgevendheid en een conservatief investeringsbeleid. De belangrijkste gevoeligheid ligt bij de Amerikaanse woningmarkt en bij nieuwe concurrerende opslagcapaciteit in specifieke regio's.

17. Extra Space Storage Inc. (NYSE:EXR)

Extra Space Storage is na de fusie met Life Storage in 2023 uitgegroeid tot de grootste exploitant van opslagboxen in de Verenigde Staten, gemeten naar het aantal locaties. Naast eigen vastgoed beheert Extra Space een omvangrijke portefeuille voor derden, waaronder particuliere investeerders. Dit beheerplatform levert extra inkomsten op en vormt een bron voor toekomstige aankopen.

De onderneming staat bekend om haar datagedreven prijsstelling, waarbij huurprijzen dynamisch worden aangepast aan vraag en aanbod per locatie. Na de integratie van Life Storage werkt het fonds aan het benutten van schaalvoordelen in marketing, personeel en

technologie. Net als bij Public Storage is de vraag in 2026 vooral afhankelijk van het herstel van de verhuismobiliteit in de Verenigde Staten.

Extra Space combineert een brede geografische spreiding met een sterk operationeel platform. De balans is iets zwaarder gefinancierd dan die van Public Storage, maar blijft binnen de sector solide. De gevoeligheid voor nieuwe concurrerende capaciteit en voor de stagnatie op de woningmarkt geldt ook voor dit fonds.

18. CubeSmart (NYSE:CUBE)

CubeSmart is de derde grote beursgenoteerde exploitant van opslagboxen in de Verenigde Staten. De portefeuille is relatief sterk geconcentreerd in dichtbevolkte stedelijke gebieden, met een belangrijke aanwezigheid in de regio New York, waar het fonds een van de grootste aanbieders is. Daarnaast beheert CubeSmart een groot aantal locaties voor derden.

De concentratie in stedelijke markten geeft CubeSmart een ander profiel dan concurrenten met een sterke nadruk op de zuidelijke staten. In grote steden zijn bouwgrond en vergunningen schaars, waardoor nieuwe concurrentie beperkter is. Tegelijkertijd zijn stedelijke huishoudens vanwege kleinere woningen vaak structurele gebruikers van externe opslagruimte.

CubeSmart wordt gekenmerkt door een conservatieve balans en een hoger dividendrendement dan zijn twee grotere concurrenten. De onderneming is als kleinere speler relatief minder zichtbaar, maar profiteert van dezelfde sectortrends. Risico's zijn de beperkte groei bij een stilstaande woningmarkt en de concentratie in enkele grote metropolen.

Logistiek vastgoed

19. Prologis, Inc. (NYSE:PLD)

Prologis is wereldwijd de grootste eigenaar van logistiek vastgoed, met distributiecentra en bedrijfshallen in Noord-Amerika, Europa, Azië en Latijns-Amerika. Ook in Nederland is Prologis een van de grootste eigenaren van logistieke centra, onder meer rond Tilburg, Venlo en Schiphol. Een aanzienlijk deel van de wereldwijde goederenstroom passeert jaarlijks door gebouwen van Prologis.

Naast de verhuur van logistieke ruimte heeft Prologis zich ontwikkeld tot ontwikkelaar van datacenters op bestaande grondposities met een goede stroomaansluiting, en tot producent van zonne-energie op de daken van zijn gebouwen. Daarnaast beheert de onderneming omvangrijke beleggingsfondsen voor institutionele beleggers, wat terugkerende beheervergoedingen oplevert.

Na een periode van sterk oplopende nieuwbouw en dalende huurgroei in 2024 en 2025 is het aanbod van nieuwe logistieke ruimte in de Verenigde Staten fors teruggevallen, wat de basis

legt voor herstel. Prologis heeft een sterke kredietbeoordeling en een brede spreiding. Gevoeligheden liggen bij de wereldhandel, handelsbeleid en importheffingen, en de mate waarin bedrijven hun voorraden en distributienetwerken aanpassen.

20. EastGroup Properties, Inc. (NYSE:EGP)

EastGroup Properties is een middelgroot logistiek vastgoedfonds dat zich richt op kleinere bedrijfshallen die zijn opgedeeld in meerdere units, meestal gelegen in de nabijheid van grote bevolkingscentra in de zuidelijke en westelijke staten van de Verenigde Staten. Belangrijke markten zijn onder meer Texas, Florida, Arizona, Californië en de Carolina's. De huurders zijn vaak lokale en regionale bedrijven die snel bij hun klanten moeten kunnen leveren.

Het fonds groeit voornamelijk door zelf nieuwe gebouwen te ontwikkelen, waarbij de bouw pas wordt gestart wanneer er voldoende vraag zichtbaar is in de directe omgeving. Deze gefaseerde aanpak beperkt het risico op leegstand. Door de nadruk op kleinere units is EastGroup minder afhankelijk van enkele grote huurders en minder gevoelig voor de grootschalige nieuwbouw van megadistributiecentra.

EastGroup kent een lange historie van stijgende dividenden en een conservatieve balans. De ligging in groeiregio's sluit aan bij de demografische verschuiving naar het zuiden. De waardering ten opzichte van de kasstroom ligt doorgaans hoger dan het sectorgemiddelde, wat de verwachtingen ten aanzien van groei weerspiegelt.

21. Terreno Realty Corporation (NYSE:TRNO)

Terreno Realty is een gespecialiseerd logistiek vastgoedfonds dat uitsluitend investeert in zes grote kustmarkten van de Verenigde Staten: New York en New Jersey, Los Angeles, Miami, de Baai van San Francisco, Seattle en Washington. Het fonds richt zich op bedrijfsgebouwen, opslagterreinen en laad- en losfaciliteiten in dichtbebouwde stedelijke gebieden waar nauwelijks nieuwe grond beschikbaar is.

De strategie van Terreno is gebaseerd op schaarste. In deze markten zijn industriële terreinen vaak al decennia in gebruik en worden ze regelmatig omgezet naar woningbouw, waardoor het aanbod van logistieke ruimte krimpt. Dat geeft verhuurders op lange termijn prijszettingsmacht. Het fonds financiert zich bewust grotendeels met eigen vermogen en houdt de schuldgraad zeer laag.

Terreno heeft daarmee een kwalitatief hoogwaardig, maar ook geconcentreerd profiel. De afhankelijkheid van havens en internationale handelsstromen in Los Angeles en New York maakt het fonds gevoelig voor wijzigingen in handelsbeleid. De waardering ligt doorgaans hoog in verhouding tot de kasstroom, wat bij tegenvallende huurgroei tot grotere koersschommelingen kan leiden.

22. Rexford Industrial Realty, Inc. (NYSE:REXR)

Rexford Industrial Realty is het grootste logistieke vastgoedfonds in Zuid-Californië en richt zich volledig op bedrijfsgebouwen in deze regio, van Los Angeles en Orange County tot de Inland Empire en San Diego. Zuid-Californië is een van de grootste logistieke markten ter wereld, met de havens van Los Angeles en Long Beach als belangrijkste toegangspoort voor de import uit Azië.

Na jaren van snelle groei via aankopen kwam Rexford onder druk door dalende markthuren in Zuid-Californië. In 2025 nam het activistische beleggingsfonds Elliott Investment Management een substantieel belang, waarna het bestuur werd vernieuwd: de twee oprichters die het fonds gezamenlijk leidden, werden opgevolgd door Laura Clark. Tegelijk koos Rexford voor een nieuw kapitaalbeleid met verkoop van vastgoed, inkoop van eigen aandelen en kostenbesparingen. In 2026 werd deze koers verder uitgevoerd.

Rexford illustreert vanuit het perspectief van de investeringsfactor de keerzijde van agressieve balansgroei: de omvangrijke aankopen en aandelenuitgiftes van eerdere jaren drukten het rendement voor aandeelhouders toen de markt afkoelde. De nieuwe, terughoudender koers moet dat corrigeren. De geografische concentratie blijft een kenmerkend risico, maar ook een bron van mogelijke overnamebelangstelling.

Kantoren

23. BXP, Inc. (NYSE:BXP)

BXP, tot 2025 bekend als Boston Properties, is de grootste beursgenoteerde eigenaar van kantoorgebouwen van topkwaliteit in de Verenigde Staten. De portefeuille is geconcentreerd in zes markten: Boston, Los Angeles, New York, San Francisco, Seattle en Washington. Naast kantoren bezit BXP laboratoriumgebouwen, woontorens en winkelruimte, en ontwikkelt het fonds grote gemengde projecten.

De Amerikaanse kantorenmarkt is na de pandemie gesplitst geraakt: oudere en minder goed gelegen gebouwen kampen met hoge leegstand, terwijl moderne gebouwen met uitgebreide voorzieningen op toplocaties steeds meer huurders aantrekken. BXP richt zich nadrukkelijk op dat laatste segment. In 2026 steeg de bezettingsgraad meerdere kwartalen op rij en sloot het fonds omvangrijke nieuwe huurcontracten af.

Het fonds heeft in de afgelopen jaren zijn dividend verlaagd om middelen vrij te maken voor schuldafbouw en ontwikkeling. De schuldgraad is relatief hoog en de herfinanciering vindt plaats tegen hogere rentes dan voorheen. Daarmee is BXP gevoelig voor de renteontwikkeling, maar ook een belangrijke graadmeter voor het herstel van het topsegment van de kantorenmarkt.

24. Cousins Properties Incorporated (NYSE:CUZ)

Cousins Properties is een kantorenfonds dat zich volledig richt op moderne kantoorgebouwen in groeisteden in de zuidelijke staten, waaronder Atlanta, Austin, Charlotte, Nashville, Phoenix, Tampa en Dallas. Het fonds heeft zijn hoofdkantoor in Atlanta en is een van de oudste vastgoedondernemingen van de Verenigde Staten.

De strategie van Cousins sluit aan bij de verhuizing van bedrijven en werknemers van de dure kuststeden naar het zuiden van het land. Het fonds bezit relatief jonge gebouwen met hoogwaardige voorzieningen in levendige stadswijken, waardoor het profiteert van de voorkeur van huurders voor kwalitatief hoogwaardige werkomgevingen. In 2026 rapporteerde Cousins een hoge bezettingsgraad, stijgende huren bij nieuwe contracten en verhoogde verwachtingen voor het jaar.

Cousins beschikt over een van de sterkste balansen binnen de kantorensector, wat het fonds in staat stelt aankopen te doen wanneer anderen gedwongen moeten verkopen. Het risico ligt in de structurele onzekerheid over het kantoorgebruik op de lange termijn en de mogelijke toevoeging van nieuwe kantoorruimte in de zuidelijke groeimarkten.

25. Highwoods Properties, Inc. (NYSE:HIW)

Highwoods Properties bezit en ontwikkelt kantoorgebouwen in de belangrijkste zakendistricten van steden in het zuidoosten van de Verenigde Staten, waaronder Raleigh, Nashville, Atlanta, Charlotte, Tampa, Orlando, Richmond en Dallas. Het fonds is sinds 1994 aan de beurs genoteerd en heeft zijn hoofdkantoor in Raleigh, North Carolina.

Net als Cousins profiteert Highwoods van de verschuiving van bedrijvigheid naar het zuiden. In 2026 meldde de onderneming een stijgende bezettingsgraad en een versnelling van de verhuuractiviteit, waarbij huurders contracten soms jaren voor de afloop al verlengden. Het fonds heeft zijn portefeuille in de afgelopen jaren vernieuwd door oudere gebouwen te verkopen en te investeren in moderne objecten en nieuwbouw.

Highwoods kent binnen de kantorensector een relatief hoog dividendrendement, wat de marktperceptie van het segment weerspiegelt. De balans is degelijk, al vereist het vernieuwen van huurcontracten aanzienlijke investeringen in inrichting en huurvrije perioden. Die kosten drukken de vrije kasstroom en zijn een belangrijk aandachtspunt bij de beoordeling van kantorenfondsen.

26. Piedmont Realty Trust, Inc. (NYSE:PDM)

Piedmont Realty Trust, tot 2025 bekend als Piedmont Office Realty Trust, is eigenaar van kantoorgebouwen van hoge kwaliteit in grote steden, voornamelijk in de zuidelijke staten, met een sterke aanwezigheid in Atlanta, Dallas, Orlando en Minneapolis. Het fonds heeft zijn hoofdkantoor in Atlanta en heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het moderniseren

van zijn gebouwen tot zogenoemde Piedmont PLACES, met horeca, ontmoetingsruimtes en dienstverlening in hotelstijl.

In 2026 boekte Piedmont opvallende verhuurresultaten, met sterk stijgende huurprijzen bij nieuwe contracten en drie opeenvolgende verhogingen van de jaarverwachting. Het fonds stopte in 2024 met dividenduitkeringen om de vrije kasstroom te gebruiken voor investeringen in het vastgoed en de financiering van nieuwe huurcontracten. De boekhoudkundige resultaten zijn nog negatief door hoge afschrijvingen op recente investeringen.

Piedmont is daarmee een uitgesproken herstelcasus binnen de kantorensector, met een hoger risico- en rendementsprofiel dan Cousins of Highwoods. De schuldgraad is relatief hoog en de herstart van een dividend hangt af van de verdere ontwikkeling van de kasstroom. Tegelijk profiteert het fonds van het krimpende aanbod van hoogwaardige kantoorruimte.

Woningen

27. American Homes 4 Rent (NYSE:AMH)

American Homes 4 Rent, dat zich presenteert als AMH, is een van de grootste eigenaren van verhuurde eengezinswoningen in de Verenigde Staten. De portefeuille omvat tienduizenden woningen, voornamelijk in voorsteden van groeiende steden in de zuidelijke en westelijke staten, zoals Atlanta, Charlotte, Dallas, Phoenix, Nashville en Tampa. Het fonds is sinds 2013 aan de beurs genoteerd.

Naast de aankoop van bestaande woningen ontwikkelt AMH zelf nieuwe woonwijken die specifiek voor verhuur worden gebouwd. Dit geeft het fonds controle over de kwaliteit en de onderhoudskosten. De vraag naar huurwoningen wordt ondersteund door de hoge hypotheekrentes en woningprijzen in de Verenigde Staten, die het voor veel gezinnen moeilijk maken een eigen woning te kopen.

AMH profiteert van een structureel tekort aan woningen in de Verenigde Staten en een huurdersgroep die doorgaans langer blijft wonen dan in appartementen. De onderhoudskosten van verspreid liggende woningen zijn wel hoger dan die van appartementencomplexen. Daarnaast staat het segment politiek onder een vergrootglas, met wetgevingsvoorstellen om grote institutionele eigenaren van eengezinswoningen te beperken.

28. Vivmark Residential. (NYSE:VMRK)

Vivmark Residential (VMRK) is een van de grootste beursgenoteerde woningverhuurders van de Verenigde Staten. Het bedrijf is ontstaan uit de fusie van AvalonBay Communities en Equity Residential en beschikt over een omvangrijke portefeuille van hoogwaardige appartementen in economisch sterke stedelijke regio's. De nadruk ligt op aantrekkelijke kustmarkten zoals New York, Boston, Washington D.C., Zuid-Californië, Noord-Californië en

Seattle, aangevuld met een groeiende aanwezigheid in snelgroeiende Sun Belt-markten zoals Austin, Dallas, Denver, Charlotte, Raleigh en Zuid-Florida.

Het bedrijf onderscheidt zich door de combinatie van een grote bestaande vastgoedportefeuille en een uitgebreide ontwikkelings- en herontwikkelingspijplijn. Door zijn schaalgrootte beschikt Vivmark over aanzienlijke operationele voordelen, een sterke marktpositie en toegang tot aantrekkelijke investeringsmogelijkheden in zowel gevestigde als opkomende woningmarkten.

Vivmark beschikt over een sterke balans en een conservatief financieringsbeleid, wat het bedrijf in staat stelt om ook tijdens economische tegenwind te blijven investeren en aandeelhouders te belonen. Belangrijke aandachtspunten voor beleggers blijven de ontwikkeling van de werkgelegenheid in technologie-, financiële en kennisintensieve sectoren, de rentestand en regelgeving rond huurprijzen en huurbescherming in verschillende Amerikaanse staten.

29. Essex Property Trust, Inc. (NYSE:ESS)

Essex Property Trust is een appartementenfonds dat zich volledig richt op de westkust van de Verenigde Staten, met een concentratie in Zuid-Californië, de Baai van San Francisco en de regio Seattle. Het fonds bezit tienduizenden appartementen en heeft sinds de beursgang in 1994 zijn dividend elk jaar verhoogd, wat Essex een uitzonderlijke staat van dienst geeft.

De markten van Essex worden gekenmerkt door strenge bouwregelgeving, hoge grondprijzen en daardoor een beperkt aanbod van nieuwe woningen. De vraag wordt sterk bepaald door de technologiesector, die de werkgelegenheid in Silicon Valley en Seattle domineert. De terugkeer van werknemers naar kantoren en de investeringen in kunstmatige intelligentie ondersteunen de vraag naar woningen in deze regio's.

Essex viel bij de kwantitatieve selectie van eind oktober 2026 buiten de lijst, wat aangeeft dat de relatieve koersontwikkeling achterbleef bij andere segmenten. Het fonds blijft een kwalitatief sterke onderneming met een conservatieve balans. Risico's liggen in de concentratie in één regio, de afhankelijkheid van de technologiesector en de politieke druk rond huurregulering in Californië.

Infrastructuur, datacenters en bijzonder vastgoed

30. American Tower Corporation (NYSE:AMT)

American Tower is een van de grootste eigenaren van zendmasten ter wereld, met een portefeuille in Noord-Amerika, Latijns-Amerika, Europa en Afrika. De onderneming verhuurt ruimte op haar masten aan telecomaanbieders, die hier hun antennes plaatsen. Via de overname van CoreSite in 2021 is American Tower ook actief als eigenaar van datacenters in de Verenigde Staten.

Het bedrijfsmodel van zendmasten is aantrekkelijk vanwege langlopende contracten met jaarlijkse prijsverhogingen, lage onderhoudskosten en de mogelijkheid om meerdere huurders op één mast te plaatsen. In 2024 verkocht American Tower zijn Indiase activiteiten, waarmee het risicoprofiel in opkomende markten werd verlaagd. De datacenteractiviteiten van CoreSite profiteren van de groeiende vraag naar rekenkracht door kunstmatige intelligentie.

De groei van American Tower hangt af van de investeringen van telecomaanbieders in hun netwerken, die cyclisch kunnen zijn. Consolidatie tussen telecomaanbieders kan leiden tot het opzeggen van overlappende contracten. Daarnaast is het fonds door de relatief hoge schuldgraad gevoelig voor de renteontwikkeling, wat de koers in de jaren van oplopende rente zichtbaar heeft gedrukt.

31. Equinix, Inc. (NASDAQ: EQIX)

Equinix is de grootste aanbieder van datacenters voor zogenoemde colocatie en interconnectie ter wereld, met meer dan tweehonderd datacenters in tientallen landen, waaronder meerdere locaties in Amsterdam en omgeving. Bedrijven, cloudaanbieders, netwerkoperators en financiële instellingen plaatsen hun apparatuur in de datacenters van Equinix en verbinden zich daar rechtstreeks met elkaar. Equinix is als een van de weinige grote vastgoedfondsen aan de Nasdaq genoteerd.

Het onderscheidende element van Equinix is het ecosysteem van onderlinge verbindingen, wat klanten een sterke reden geeft om te blijven. Daarnaast bouwt Equinix via joint ventures grootschalige datacenters voor de grootste cloudaanbieders onder de naam xScale. De vraag naar datacentercapaciteit door de opkomst van kunstmatige intelligentie vormt een belangrijke groeimotor, maar vraagt ook om omvangrijke investeringen.

Equinix viel bij de kwantitatieve selectie van eind oktober 2026 buiten de lijst. Het fonds kreeg in de afgelopen jaren te maken met druk van activistische beleggers die aandrongen op maatregelen om de waardering te verbeteren. De hoge investeringsbehoefte en de beschikbaarheid van elektriciteit zijn belangrijke aandachtspunten vanuit het perspectief van de investeringsfactor.

32. Digital Realty Trust, Inc. (NYSE:DLR)

Digital Realty is samen met Equinix een van de twee grootste beursgenoteerde datacenterfondsen ter wereld. De onderneming bezit honderden datacenters in Noord-Amerika, Europa, Azië, Afrika en Latijns-Amerika. In Europa is Digital Realty onder meer sterk vertegenwoordigd in Amsterdam, Frankfurt, Londen en Parijs, mede door de overname van Interxion in 2020.

Digital Realty bedient zowel grote cloudaanbieders die volledige gebouwen huren als bedrijven die kleinere ruimtes en verbindingen afnemen. De opmars van kunstmatige

intelligentie heeft de vraag naar grootschalige datacentercapaciteit met hoge stroomdichtheid sterk doen toenemen. Om de benodigde investeringen te financieren, werkt het fonds intensief samen met institutionele beleggers in joint ventures en fondsen.

De vraag naar datacenters is in 2026 structureel hoog, maar het aanbod wordt beperkt door de beschikbaarheid van elektriciteit en netaansluitingen. Dat ondersteunt de huurprijzen, maar remt ook de groeimogelijkheden. Het fonds heeft een relatief hoge investeringsintensiteit en financiert zich deels met nieuwe aandelen, wat vanuit het vijffactorenmodel aandacht verdient.

33. OUTFRONT Media Inc. (NYSE:OUT)

OUTFRONT Media is een van de grootste aanbieders van buitenreclame in de Verenigde Staten en heeft de status van vastgoedbeleggingsfonds. De onderneming exploiteert reclameborden langs snelwegen en in steden, en beschikt over omvangrijke reclamerechten in openbaarvervoersnetwerken, met als belangrijkste de metro en treinen van de vervoersautoriteit in New York.

OUTFRONT vervangt stapsgewijs traditionele papieren reclameborden door digitale schermen, waarop meerdere adverteerders tegelijk kunnen worden getoond en waarvan de reclametijd steeds vaker geautomatiseerd wordt ingekocht. Het aandeel digitale omzet groeit gestaag. In 2026 profiteerde de onderneming bovendien van extra reclame-inkomsten rond het wereldkampioenschap voetbal, dat in Noord-Amerika werd gehouden, en van een sterke groei in het openbaarvervoerssegment.

Het bedrijfsmodel van OUTFRONT is conjunctuurgevoeliger dan dat van klassieke vastgoedfondsen, omdat reclamebudgetten in een economische terugval snel worden verlaagd. De contracten met de vervoersautoriteit in New York kennen gegarandeerde minimumbetalingen, wat een risico vormt bij tegenvallende reclame-inkomsten. Tegelijk biedt de digitalisering van het reclameaanbod ruimte voor margeverbetering.

34. Postal Realty Trust, Inc. (NYSE:PSTL)

Postal Realty Trust is een gespecialiseerd vastgoedfonds dat panden bezit die worden verhuurd aan de United States Postal Service, de Amerikaanse posterijen. De portefeuille bestaat uit vele honderden, vaak kleine postkantoren en distributielocaties verspreid over vrijwel alle Amerikaanse staten. Het fonds is sinds 2019 aan de New York Stock Exchange genoteerd.

De beleggingscasus van Postal Realty berust op het feit dat de huurder een federale overheidsinstelling is met een wettelijke taak om post te bezorgen op elk adres in de Verenigde Staten. Dat geeft een stabiele huurbasis. Het fonds groeit door het aankopen van individuele postkantoren in een sterk versnipperde markt, waarin de meeste panden in handen zijn van particuliere eigenaren.

Postal Realty viel bij de kwantitatieve selectie van eind oktober 2026 buiten de lijst. Het fonds is klein en heeft een beperkte handelsliquiditeit vergeleken met de grotere fondsen in dit rapport. Het belangrijkste risico ligt in de financiële situatie van de Amerikaanse posterijen, die structurele verliezen lijden, en in mogelijke hervormingen of sluitingen van locaties.

35. American Assets Trust, Inc. (NYSE:AAT)

American Assets Trust is een gediversifieerd vastgoedfonds dat kantoren, winkelcentra, appartementen en een hotel bezit in geselecteerde markten aan de westkust van de Verenigde Staten en op Hawaï. De portefeuille is geconcentreerd in San Diego, de Baai van San Francisco, Portland, Seattle en Honolulu, waar het fonds onder meer een groot hotel- en winkelcomplex in Waikiki bezit.

De onderneming is sterk verbonden met de oprichtersfamilie, die nog altijd een groot belang heeft. Het fonds heeft een lange-termijnvisie en investeert bij voorkeur in markten met beperkte bouwmogelijkheden en hoge toetredingsdrempels. De gediversifieerde opzet zorgt ervoor dat zwakte in één segment, zoals de kantoren, deels wordt opgevangen door andere segmenten zoals woningen en winkels.

American Assets Trust kent een relatief hoog dividendrendement en een waardering die laag ligt ten opzichte van de kasstroom, wat de marktzorgen over de kantorenportefeuille en de westkustmarkten weerspiegelt. Gediversifieerde vastgoedfondsen worden op de beurs doorgaans lager gewaardeerd dan gespecialiseerde fondsen. De concentratie in een beperkt aantal regio's en de afhankelijkheid van toerisme op Hawaï zijn aanvullende risicofactoren.

Samenvatting

De Amerikaanse vastgoedsector laat in 2026 zien dat de tijd van algemene sectortrends grotendeels voorbij is. Waar vastgoedfondsen jarenlang vooral als één blok op rentebewegingen reageerden, zijn het nu de specifieke vraag-en-aanbodverhoudingen per segment die de verschillen bepalen. Hotelfondsen en winkelvastgoed profiteren van herstel na jaren van saneringen, zorgvastgoed van een onomkeerbare demografische trend, en datacenters en zendmasten van de digitalisering en de opkomst van kunstmatige intelligentie. Kantoren laten een duidelijke tweedeling zien tussen moderne gebouwen in groeisteden en verouderde objecten.

Een gemeenschappelijke factor is het lage aanbod van nieuwbouw in vrijwel alle segmenten. Hoge bouwkosten en financieringslasten hebben de bouw van nieuwe kantoren, winkelcentra, seniorenhuisvesting en logistieke hallen sterk afgeremd. Dit versterkt de positie van bestaande eigenaren en verklaart deels waarom de sector ondanks hogere rentes kon presteren. De rentegevoeligheid blijft desondanks aanwezig: fondsen met een hoge schuldgraad of een grote herfinancieringsbehoefte blijven kwetsbaar bij verdere rentestijgingen.

Vanuit het vijffactorenmodel valt op dat de selectie zowel kwaliteitsfondsen met sterke balansen en een terughoudend investeringsbeleid bevat, zoals Public Storage, Terreno Realty en Cousins Properties, als herstelcasussen met een hoger risicoprofiel, zoals Piedmont Realty Trust, Macerich, CBL en Pebblebrook. Daarnaast bevat de lijst groeifondsen met een agressievere balansgroei, zoals Welltower en de datacenterfondsen. Juist omdat de onderlinge verschillen zo groot zijn, is een systematische benadering die rekening houdt met trend, kwaliteit en waardering van belang bij het volgen van deze sector.

Niet alle aandelen zullen in koers stijgen (of dalen). Gebruik een bewezen succesvolle methode om het kaf van het koren te scheiden. Een voorbeeld hiervan is de Trading Navigator Methode, die gebruikmaakt van het momentum effect. Dit effect is wetenschappelijk aangetoond als een manier om de markt te verslaan.
Voor meer informatie, bezoek:
https://www.beleggen.com/financieel-vrij
Harm van Wijk

- Website: https://www.beleggen.com
- VIP Beleggen: https://vip.beleggen.com

Volg ons ook op:

- Twitter: http://www.twitter.com/beleggen_com
- LinkedIn: http://nl.linkedin.com/in/harm-van-wijk
- Facebook: https://www.facebook.com/harmvanwijk
- YouTube: https://www.youtube.com/c/HarmvanWijk
- Instagram: https://www.instagram.com/beleggencom

Onze missie:
"Het helpen van mensen om succesvol te beleggen zonder veel tijd te investeren of veel risico te lopen, met behulp van eenvoudige en bewezen strategieën."

TradingView Superchart Watchlist

Hieronder volgt een komma-gescheiden lijst voor het importeren van vastgoedfondsen (REIT's) in TradingView Superchart Watchlist:

NYSE:CLDT, NYSE:PEB, NYSE:XHR, NYSE:RHP, NYSE:EPR, NYSE:SPG, NYSE:MAC, NYSE:CBL, NYSE:KIM, NYSE:SKT, NYSE:O, NYSE:WELL, NYSE:VTR, NYSE:DOC, NYSE:OHI, NYSE:PSA, NYSE:EXR, NYSE:CUBE, NYSE:PLD, NYSE:EGP, NYSE:TRNO, NYSE:REXR, NYSE:BXP, NYSE:CUZ, NYSE:HIW, NYSE:PDM, NYSE:AMH, NYSE:VMRK, NYSE:ESS, NYSE:AMT, NASDAQ:EQIX, NYSE:DLR, NYSE:OUT, NYSE:PSTL, NYSE:AAT

Instructies voor het importeren in TradingView:

1. Log in op je TradingView account
2. Ga naar de "Chart" weergave en open het "Watchlist" paneel (meestal aan de rechterkant)
3. Klik op het nieuwe lijstpictogram of op de drie puntjes naast je huidige watchlist en selecteer "Nieuwe lijst maken"

4. Geef je watchlist een naam (bijvoorbeeld "Vastgoedfondsen REIT's")
5. Klik op "Importeren" of het importeer-symbool (meestal een pijl die omhoog wijst)
6. Kopieer en plak de bovenstaande komma-gescheiden lijst in het tekstvak
7. Klik op "Importeren" of "Toevoegen"
8. Je watchlist is nu klaar om te gebruiken

Door deze aandelen in een speciale watchlist te volgen, kun je de prestaties van de sector als geheel en individuele bedrijven monitoren, technische analyses uitvoeren, en beter geïnformeerde beleggingsbeslissingen nemen met betrekking tot de vastgoedsector.

Bronnen

https://finance.yahoo.com/quote/CLDT/
https://finance.yahoo.com/quote/PEB/
https://finance.yahoo.com/quote/XHR/
https://finance.yahoo.com/quote/RHP/
https://finance.yahoo.com/quote/EPR/
https://finance.yahoo.com/quote/SPG/
https://finance.yahoo.com/quote/MAC/
https://finance.yahoo.com/quote/CBL/
https://finance.yahoo.com/quote/KIM/
https://finance.yahoo.com/quote/SKT/
https://finance.yahoo.com/quote/O/
https://finance.yahoo.com/quote/WELL/
https://finance.yahoo.com/quote/VTR/
https://finance.yahoo.com/quote/DOC/
https://finance.yahoo.com/quote/OHI/
https://finance.yahoo.com/quote/PSA/
https://finance.yahoo.com/quote/EXR/
https://finance.yahoo.com/quote/CUBE/
https://finance.yahoo.com/quote/PLD/
https://finance.yahoo.com/quote/EGP/
https://finance.yahoo.com/quote/TRNO/
https://finance.yahoo.com/quote/REXR/
https://finance.yahoo.com/quote/BXP/
https://finance.yahoo.com/quote/CUZ/
https://finance.yahoo.com/quote/HIW/
https://finance.yahoo.com/quote/PDM/
https://finance.yahoo.com/quote/AMH/
https://finance.yahoo.com/quote/VMRK/
https://finance.yahoo.com/quote/ESS/
https://finance.yahoo.com/quote/AMT/
https://finance.yahoo.com/quote/EQIX/
https://finance.yahoo.com/quote/DLR/
https://finance.yahoo.com/quote/OUT/
https://finance.yahoo.com/quote/PSTL/
https://finance.yahoo.com/quote/AAT/