

Kempen (Lux) Global Property Fund: drie jaar beter dan de index

Jos Leijen

Het Kempen (Lux) Global Property Fund heeft drie jaar na de start een prachtig track record. Het presteerde ieder jaar beter dan de benchmark. Met een gemiddeld rendement van 11,6 procent* scoort het zelfs als beste van 167 vergelijkbare fondsen. Volgens Matthijs Storm, hoofd van het real estate team, is dit resultaat te danken aan de bottom-up beleggingsstrategie van het fonds en aan de kwaliteiten van zijn teamleden. Met zijn driejarige track record is het Kempen (Lux) Global Property Fund ook interessant voor institutionele beleggers.

Het Kempen (Lux) Global Property Fund laat zich niet primair leiden door macro-economische indicatoren, maar kijkt naar de kwaliteit van het bezit en het management van vastgoedbedrijven. Het spectrum wordt bepaald door de circa 300 beursgenoteerde fondsen die zijn opgenomen in de vastgoedindex FTSE EPRA NAREIT Developed NR/EUR. Binnen deze fondsen heeft het team van Storm de 50 meest belovende geselecteerd.

* Shareklasse I. Het gemiddelde jaarlijks rendement van het fonds, dat in wereldwijd beursgenoteerd vastgoed belegt, over deze periode is 11.6%* vergeleken met de 8.2% van de index (FTSE EPRA / NAREIT). Rendementen zijn voor aftrek van kosten (bruto rendement). De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Data verzamelen

‘Bottom-up beleggen’ noemt Storm het. “We kijken naar het bezit van de vastgoedbedrijven”, legt hij uit. “In totaal gaat het om zo’n 200.000 gebouwen. Die kun je onmogelijk allemaal bezoeken. Daarom verzamelen we data over die gebouwen en vergelijken die in een zelf ontwikkeld computermodel. Van elke gebouw hebben we 20 tot 25 datapunten uit diverse bronnen. Aan de hand daarvan vergelijken we de objecten en hun perspectieven.”

Data-analisten Lucas Vuurmans en Dan Petrisor zijn beide afgestudeerde wiskundigen. Petrisor heeft bovendien Finance gestudeerd in Tilburg. Zij brengen structuur aan in de



brij van data en distilleren er de juiste gegevens uit. Via Google kunnen ze bijvoorbeeld zien welke voorzieningen er in de omgeving zijn, zoals luxe restaurants. Gegevens van TomTom tonen de filedruk in de omgeving, en daarmee de bereikbaarheid.

Praten met management

De data geven belangrijke input voor investeringsbeslissingen. Daarnaast verzamelt het real estate team zelf informatie, onder meer over de financiële positie van bedrijven. “We voeren gesprekken met het management van de vastgoedbedrijven”, zegt Storm. “We ontmoeten de leiding van alle 300 bedrijven minimaal één keer per jaar. En we bezoeken regelmatig objecten en praten met de huurders. Die weten vaak veel te vertellen over een gebouw.”

Verder heeft het team zijn voelsprietten uitstaan in de vastgoedwereld. Anna Niegowska en Egbert Nijmeijer hebben beiden jaren ervaring met de Amerikaanse vastgoedmarkt. Niegowska kwam begin 2015 bij het team en werkte onder meer bij BNP Paribas als portfoliomanager vastgoed. Nijmeijer volgt naast de V.S. en Canada ook de ontwikkelingen op de Britse vastgoedmarkt.

Nijmeijer en Niegowska nemen actief deel aan internationale netwerkbijeenkomsten. Kempen is aangesloten bij de US Retail Council, de International Council of Shopping Centers en het Urban Land Institute, een internationaal netwerk van vastgoedexperts.

Risico's mijden

Jorrit Arissen werkt sinds 2003 in de vastgoedsector, onder andere voor PGGM. Hij is ESG-expert (environmental, social en governance) en deskundige voor de vastgoedmarkten in Europa en Japan. Daarnaast is hij net als zijn teamgenoten specialist in risicomanagement. “Risicobeheersing is een heel belangrijk aspect van ons beleggingsbeleid”, aldus Storm. “En daar slagen we goed in. Onze tracking error (maatstaf voor risico, red.) is 1,5 procent. Veel concurrenten zitten rond of boven 2 procent.”

Het Kempen (Lux) Global Property Fund beperkt het risico onder meer door ‘clusterneutraal’ te beleggen. Als in de index bijvoorbeeld voor 10 procent bestaat uit Amerikaanse vastgoedbedrijven met kantoren in hun bezit, belegt het fonds eveneens rond 10 procent van het vermogen in dergelijke bedrijven. “Zo voorkomen we dat we meer dan de index blootstaan aan valuta- en renterisico. Binnen de categorie Amerikaanse vastgoedbedrijven selecteren we dan wel de beste.”

Ondanks de gedegen beleggingsstrategie zijn missers niet altijd te vermijden, bekent Storm. “Soms zitten we ernaast. Zo daalde een bedrijf in winkelvastgoed flink in waarde doordat enkele huurders in de problemen kwamen. Dat hadden we niet voorzien. En de perspectieven van een Japans hotelfonds hadden we te rooskleuring ingeschat. De markt in Japan deed het weliswaar prima, maar de resultaten in Tokio vielen tegen.”

Ondergewaardeerde fondsen opsporen

Tegenover tegenvallende prestaties staan voldoende successen voor een mooi fondsresultaat. “De essentie van onze bottom-up strategie is dat we bedrijven opsporen die ondergewaardeerd zijn. Zo hebben we mooie resultaten behaald met beleggingen in self-storage. In steden waar de huizenprijzen stijgen, zoals Amsterdam, kiezen veel mensen liever voor opslagruimte aan de rand van de stad dan voor een grotere woning. Daardoor is het een groeimarkt.”

De afgelopen drie jaar heeft het Kempen (Lux) Global Property Fund laten zien dat het dankzij de bottom-up strategie en de gedegen data-analyse gemiddeld een hoger rendement haalt dan de index FTSE EPRA NAREIT Developed NR/EUR, waaraan het fonds zich spiegelt.

De verwachting is dat het fonds met een fraai track record over de afgelopen drie jaar ook voor institutionele beleggers aantrekkelijk is. Het belegd vermogen is nu ruim 70 miljoen euro (1 oktober 2017). Storm: “Ik verwacht dat het fonds flink gaat groeien. We zijn al in gesprek met enkele grote partijen. Met een gemiddeld rendement van 11,6 procent en een bovengemiddeld beleggingsteam is het Kempen (Lux) Global Property Fund een interessante beleggingsoptie.”

Amsterdam 9 oktober 2017



Disclaimer

Dit artikel van Kempen Capital Management N.V. (Kempen) is uitsluitend bedoeld ter informatie. Het bevat onvoldoende informatie om een beleggingsbeslissing op te baseren.

Kempen (Lux) Global Property Fund is een Sub-Fonds van het Kempen International Funds SICAV (“KIF”), gevestigd in Luxemburg. Aan KIF is in Luxemburg vergunning verleend en het staat onder toezicht van de

Commission de Surveillance du Secteur Financier. Kempen Capital Management N.V. (Kempen) is de beheerder van het Fonds. Kempen heeft een vergunning als beheerder en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Het Sub-Fonds is geregistreerd in het register van de Autoriteit Financiële Markten onder de vergunning van KIF.

Het Sub-Fonds is in een beperkt aantal landen geregistreerd voor aanbieding. Op de website www.kempen.com, op de pagina van het specifieke Sub-Fonds zijn de landen te vinden waar het Sub-Fonds geregistreerd is. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Deze informatie biedt onvoldoende basis voor een beleggingsbeslissing. Lees daarom de Essentiële Beleggersinformatie en het prospectus. Deze zijn verkrijgbaar op de website van Kempen (www.kempen.com/onzebeleggingsfondsen). Deze documenten van KIF en het Sub-Fonds, alsook de statuten, het jaarverslag en halfjaarverslag zijn kosteloos verkrijgbaar ten kantore van het Fonds, gevestigd op 6C. route de Trèves, L-2633 Senningerberg, Luxemburg en op de website van Kempen (www.kempen.com/onzebeleggingsfondsen).