

tred met de inflatie. Meer dan de helft van alle hout in de VS wordt in de woningbouw gebruikt. Het aantal in aanbouw genomen woningen in de VS is op dit moment historisch laag. Tegelijk is er een kleine voorraad aan beschikbare huizen en is de gemiddelde eengezinswoning in de VS bijna 40 jaar oud. Deze elementen maken dat er in het komende decennium een inhaalbeweging zal moeten plaatsvinden. Dit is gunstig voor de vraag naar hout.

RISICO'S

Geen rendement zonder risico, en deze stelregel gaat ook voor Timber REITs op. Een eerste risico is cyclisch van aard. De vraag naar hout is sterk gecorreleerd met de gezondheid van de Amerikaanse huizenindustrie. De houtprijs beweegt dus mee met de economische conjunctuur. Daarnaast is de sector ook erg kapitaalintensief. Groei door grondaankopen vergt hoge investeringen. Op dit moment is de marktomgeving voor leningen gunstig met historisch lage rentevoeten. Maar een stijgende rente zou wel ongunstig zijn voor de kapitaalkosten. Investeerders moeten zich van dit risico bewust zijn. Daarnaast kan ook federale of lokale wetgeving de groei in de weg zitten. Overheden hanteren steeds strengere regels voor het gebruik van grond en die komen soms in conflict met de plannen van de bedrijven die grond bezitten.

De houtprijs is traditioneel erg volatiel. In mei 2018 bereikte ze een recordniveau. Dit kwam door een conflict tussen de VS en Canada over de uitvoer van Canadees zacht hout en bezorgdheid over de impact van een infectieziekte op bepaalde boomsoorten. Daarna ging het snel bergaf en tegen november was de prijs alweer gehalveerd. Intussen noteert de houtprijs weer een kwart boven het dieptepunt. Timber REITs kunnen een interessante portefeullediversificatie zijn omdat de correlatie met de brede aandelenmarkt klein is.



VIER GROOTSTE TIMBER REITS

Er noteren op dit moment vier Timber REITs op de New York Stock Exchange. Deze bedrijven voldoen aan minstens één van de keurmerken voor duurzaam bosbeheer, waarvoor een beroep wordt gedaan op derde partijen als het Sustainable Forestry Initiative (SFI) of de Forest Stewardship Council (FSC).

1 WEYERHAEUSER

Weyerhaeuser (ticker WY) is na de fusie met Plum Creek in 2016 veruit de grootste. Op het vlak van marktkapitalisatie is de groep zelfs drie keer zo groot als de drie andere REITs gecombineerd. Weyerhaeuser bezit bijna 5 miljoen hectare bosgrond verspreid over verschillende delen van de VS. De schaalgrootte geeft de groep niet alleen toegang tot verschillende houtsoorten (naaldhout en hardhout) maar ook tot verschillende lokale markten om hout en gerelateerde producten te verkopen.

Het pure houtsegment staat garant voor 45 procent van de bruto bedrijfswinst (ebitda). Weyerhaeuser is een verticaal geïntegreerd bedrijf dat naast ontginning ook hout verwerkt tot

eindproducten. Deze activiteit levert 44 procent van de ebitda op. Ongeveer 600.000 hectare wordt gebuikt voor diverse doeleinden zoals de verhuur aan uitbaters van zonnepanelen- en windmolenparken. Weyerhaeuser beschikt over een sterke balans met een voor de sector lage schuldgraad van minder dan 25 procent. Het aandeel heeft een dividendrendement van 5,1 procent en voert momenteel ook een aandeleninkoopprogramma.

2 RAYONIER

Rayonier (ticker RYN) bekleedt op grote afstand de tweede plaats bij de Timber REITs met een marktwaarde die minder dan een vijfde bedraagt dan die van Weyerhaeuser. De groep bezit iets meer dan 1 miljoen hectare grond. Het grootste deel daarvan bevindt zich in het zuiden en noordwesten

DE VOLATIELE
HOUTPRIJS
BEREIKTE IN
MEI 2018 EEN
RECORDNIVEAU

