







FONDSFOCUS			
FONDSNAAM	Axa WF Global Real Estate Securities	iShares Developed Real Estate Index Fund	Morgan Stanley Global Property Fund
ISIN-CODE	LU0266012581	IE00BDRK7P73	LU0266114668
LOPENDE KOSTEN	1,16%	0,20%	1,04%
PIJLERS			
PROCES	● Een sterk research-gedreven proces met een lange-termijn-horizon.	● Dit fonds volgt zijn benchmark door in alle mogelijke componenten te beleggen.	● Een gedisciplineerde wereldwijde vastgoedstrategie.
RENDEMENT	● Het track record is verbeterd sinds de herziening van de strategie in 2008.	● Dit fonds heeft goed gepresteerd in vergelijking met zijn concurrenten.	● De prestaties waren in de afgelopen jaren slechts zo-zo.
TEAM	● De kracht zit in Europa, maar het vertrouwen in de wereldwijde deskundigheid is gestegen.	● Het beheerteam is stabiel en ervaren.	● Een diepgaand samengesteld en ervaren beheerteam.
FONDSHUIS	● Het fondshuis past zich aan de veranderende markt aan en dat biedt wat onzekerheid.	● Het fondshuis handelt in zijn eigen belang en dat van zijn eindbeleggers.	● Het fondshuis maakt een groeistap.
KOSTEN	● De kosten voor dit fonds zijn bovengemiddeld.	● Dit fonds is een van de goedkoopste in zijn categorie.	● De kosten voor dit fonds liggen rond de mediaan voor deze categorie.
EINDOORDEEL			
MORNINGSTAR ANALYST RATING	 Een sterke optie voor beleggers die in beursgenoteerd vastgoed willen.	 Dit indexfonds is een van de betere in deze categorie.	 Een gedisciplineerde strategie en solide team.
MORNINGSTAR SUSTAINABILITY RATING			

Hieronder drie fondsen die in dit soort ondernemingen beleggen, maar dan over de hele wereld.

DRIE WERELDWIJD IN VASTGOED BELEGGENDE FONDSEN

Het Franse *Axa WF Framlington Global Real Estate Securities* is een van best presterende fondsen in deze categorie, hoewel het fonds de relevante index de laatste jaren toch net niet bij wist te houden. Dat had ongetwijfeld te maken met de kosten voor dit fonds, die met 1,16 procent op jaarbasis bovengemiddeld zijn.

Axa hanteert desalniettemin een sterk 'research gedreven' proces met een lange-termijn-horizon.

Het fonds heeft meer dan de helft van het fondsvermogen (280 miljoen euro) in de Verenigde Staten belegd. Dat is overigens in lijn met de vergelijkingsindex.

Het fonds vermijdt de opkomende markten, en in de top 10 treffen we vooral Amerikaanse fondsen aan, waarvan het op de New York Stock Exchange genoteerde Welltower uit Toledo, Ohio (ticker WELL) de grootste

belegging vormt. Welltower verhuurt in de VS vooral seniorenwoningen en kantoren aan medische instellingen.

Het *iShares Developed Real Estate Index Fund* is een indexfonds dat zijn benchmark volgt door in alle mogelijke componenten van de index te beleggen. Groot voordeel van dit type fonds is dat de kosten laag zijn (lopende kosten zijn hier 0,2 procent) waardoor beleggers het op de lange duur naar verwachting goed doen in deze categorie, waar actieve beleggingsfondsen het traditioneel moeilijk hebben om hun vergelijkingsindex te verslaan. Deze tracker bestaat pas sinds 2017, maar is nu met 1,8 miljard euro al aanzienlijk groter dan de twee actieve fondsen die wij hier bespreken.

De regionale verdeling van de portefeuille is vergelijkbaar met het hiervoor besproken Axa-fonds, en in de top 10 treffen we maar liefst vier overeenkomstige namen aan. Daaronder het ook op de NYSE genoteerde Prologis uit San Francisco (ticker PLD), dat bij iShares de grootste belegging is.

VASTGOED-FONDSEN GEVEN RELATIEF VEEL DIVIDEND EN BEWEGEN MINDER GRILLIG DAN AANDELEN-FONDSEN

Prologis, ook in onze contreien een bekende naam, is vooral groot in industrieel vastgoed en distributiecentra.

Het *Morgan Stanley Global Property Fund* is een fonds dat kan bogen op een gedisciplineerde strategie en het heeft een ervaren team, maar de prestaties waren in de afgelopen jaren niet om over naar huis te schrijven. Met een omvang van bijna 900 miljoen dollar is het een stuk groter dan Axa WF Framlington Global Real Estate Securities, maar minder dan de helft van het iShares Developed Real Estate Index Fund.

Regionaal wijkt de portefeuille van dit Morgan Stanley-fonds ook sterk af: slechts 32 procent is in de Verenigde Staten belegd, 14 procent in Japan, wat relatief veel is. Grootste belegging is ook hier Amerikaans: Simon Property Group uit Indianapolis (NYSE ticker SPG). Op de tweede plaats treffen we hier zowaar een AEX-component aan: Unibail-Rodamco-Westfield.

De kosten voor dit fonds liggen met ruim een procent rond de mediaan voor deze categorie.