

## Robeco Property Equities

Folmer Pietersma, Christian Vondenbusch

ISIN LU0187079180

€ 370 miljoen euro

ROBECO

**In het kort:** Pietersma en Vondenbusch beleggen in beheerders van winkelpanden, kantoorgebouwen en industrieel onroerend goed. Zij screenen het aandelenlandschap op basis van winstverwachtingen en waardering. Vervolgens worden de bedrijfscijfers bestudeerd en wordt met het management van bedrijven gesproken.

**Geslacht:** Voor beleggers die willen beleggen in een gefocust mandje vastgoedaandelen met ongeveer 50 aandelen tegen 400 in de benchmark, de S&P Developed Property Index.

### Rapportcijfers

#### RISICO & RENDEMENT

De afgelopen jaren valt het rendement van het fonds tegen. In 2012 bleef het fonds bijna 8 procent achter bij de benchmark, de S&P Developed Property Index. Over vijf jaar loopt het verschil op tot 15 procent. Ook gecorrigeerd voor risico (koersschommelingen) was het rendement de afgelopen jaren minder goed dan de benchmark, de zelfgekozen vergelijkingsmaatstaf.

#### TERUGBLIK & VOORUITZICHTEN

Robeco is in haar factsheets altijd open over de prestaties en de verwachtingen van de fondsmanagers. Ook de ontwikkelingen in de markt worden maandelijks besproken, waardoor beleggers een goed beeld krijgen van de vastgoedsector.

#### SAMENSTELLING PORTEFEUILLE

De fondsmanagers trekken zich niet zo veel aan van de benchmark en hebben dan ook een vrij geconcentreerde portefeuille van 50 aandelen tegen zo'n 400 in de index.

#### TEAM

De cv's van Pietersma en Vondenbusch zijn terug te vinden op de website van Robeco. Daar staat ook in welke verantwoordelijkheden de heren bij Robeco hebben naast het beheren van het vastgoedfonds.

#### ZELF BELEGGEN

Uit het jaarverslag van Robeco kunnen we niet opmaken of

de fondsmanagers in het eigen fonds beleggen. Geen teken van vertrouwen.

#### PRESTATIEVERGOEDING

Het fonds kent geen prestatievergoeding. De belangen tussen de fonds aanbieder en de fondsbeleggers zijn hierdoor niet in lijn.

#### INFORMATIEVOORZIE- NING

De informatievoorziening van Robeco is goed: alle essentiële informatie als jaarverslag, prospectus en maandelijks factsheet zijn te vinden op de website, net als de cv's van de fondsmanagers en de resultatenbeschrijving.

#### JAARLIJKS DOOR- LOPENDE KOSTEN

Het fonds is met 1,69 procent aan jaarlijks doorlopende kosten niet goedkoop, maar voor de vastgoedsector valt het mee.

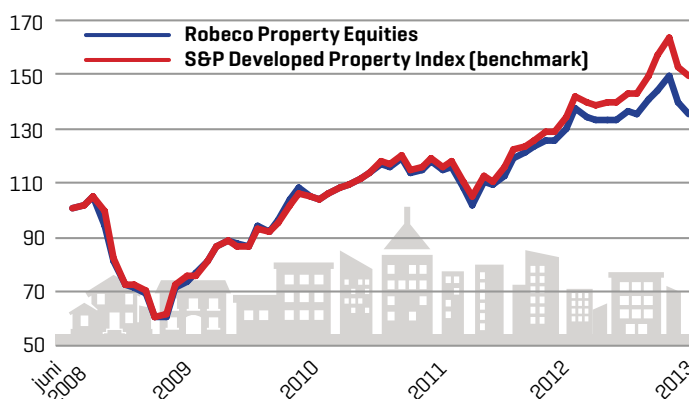
#### TRANSACTIEKOSTEN

Vorig jaar waren de transactiekosten voor het aan- en verkopen van effecten in het beleggingsfonds 0,04 procent. Beleggers moeten zelf wel even de rekenmachine erbij pakken om dit uit te rekenen.

### Prestaties:

#### Robeco Property Equities - De rendementen van het beleggingsfonds ten opzichte van de Index

juni 2008 = 100



### Top 5:

#### Wat koopt Robeco Property Equities met het geld van beleggers?

Aandelen...	Deel van het belegde geld (%)
1 Simon Property Group	7,2%
2 Mitsubishi Estate Sun Hung Kai	4,8%
3 Properties	4,4%
4 Mitsui Fudosan	3,9%
5 Boston Properties	3,4%

#### TOEGEVOEGDE WAARDE

De beleggingsstrategie van het fonds zorgt voor een geconcentreerde portefeuille, maar de fondsmanagers weten dit vooral het laatste jaar niet om te zetten in een goed resultaat. Als de prestaties achter blijven lopen, moeten beleggers zich gaan afvragen of een passieve wereldwijde indexvolger (etf) geen beter alternatief is.

### Oordeel

# 6

Het Robeco Property Equities verkoopt zich goed. Dat komt niet door de resultaten, want die vallen vooral het laatste jaar tegen, maar door de bovengemiddelde informatievoorziening. Door beleggers op de hoogte te houden van het wel en wee van het fonds krijgt het fonds een krappe voldoende. Om de prestaties in de toekomst te verbeteren, zouden bijvoorbeeld de kosten nog wat lager kunnen.