

Robeco Sustainable Property Equities F EUR

Robeco Sustainable Property Equities est un fonds à gestion active qui investit dans des actions de pays développés du monde entier. La sélection de ces titres est basée sur une analyse fondamentale. Le fonds vise une performance supérieure à l'indice. Ce fonds est le premier à identifier les fortes tendances mondiales du secteur immobilier. Le fonds y cible les sociétés présentant les meilleures perspectives du secteur. Des modèles conçus pour sélectionner les titres avec de bonnes perspectives de bénéfices et une valorisation raisonnable sont utilisés. Le fonds vise à sélectionner des titres dont l'empreinte environnementale est relativement faible.



Folmer Pietersma, Frank Onstwedder
Fund manager since 2007-10-01

Performances

	Fonds	Indice
1 m	1,20%	1,98%
3 m	9,46%	10,14%
Depuis le début de l'année	24,18%	25,43%
1 an	29,90%	33,99%
2 ans	6,38%	4,57%
3 ans	9,44%	7,50%
5 ans	6,37%	4,84%
10 ans	9,91%	10,10%
Since 1998-06	7,55%	7,64%

Annualisé (pour les périodes supérieures à un an)

Remarque : une différence dans la période de mesure entre le fonds et l'Indice est susceptible de donner lieu à des écarts de performance. Pour plus d'informations, veuillez consulter la page 4.

Performances par année civile

	Fonds	Indice
2020	-10,79%	-14,75%
2019	27,23%	23,94%
2018	-3,03%	-2,28%
2017	0,53%	-1,46%
2016	5,85%	7,55%
2018-2020	3,25%	1,07%
2016-2020	3,21%	1,82%

Annualisé (ans)

Indice

Property Equities S&P Developed Property Index

Données générales

Morningstar	★★★★★
Type de fonds	Actions
Devise	EUR
Actif du fonds	EUR 382.048.379
Montant de la catégorie d'action	EUR 47.555.634
Actions en circulation	229.819
Date de première cotation	2012-07-04
Date de clôture de l'exercice	12-31
Frais courants	0,91%
Valorisation quotidienne	Oui
Païement dividende	Non
Tracking error ex-ante max.	7,00%
Management company	Robeco Institutional Asset Management B.V.

Profil de durabilité

- Exclusions+
- Full ESG Integration
- Vote et engagement
- Objectif ESG

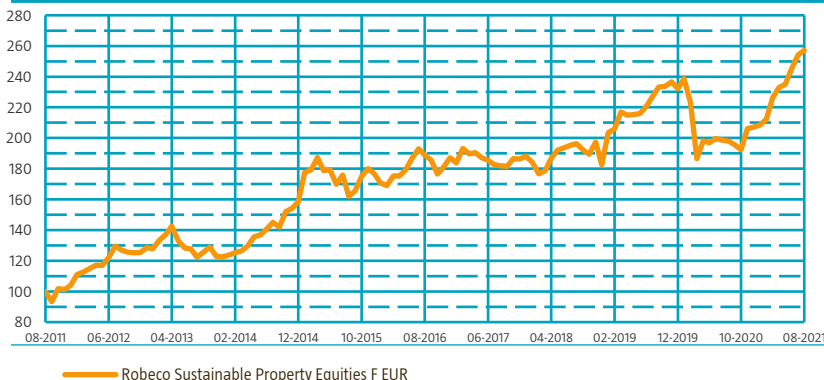


Objectif de score ESG	Footprint target	Exclusion basée sur filtrage négatif
↑ Indice	↓ 20%	≥ 20%

Pour plus d'informations sur les exclusions, consultez <https://www.robeco.com/exclusions/>

Performances

Indexed value (until 2021-08-31) - Source: Robeco



Performances

Sur la base des cours, le fonds a affiché une performance de 1,20%.

En juillet, le fonds Robeco Sustainable Property Equities a battu son précédent record de février 2020 et en établi un nouveau fin août. Comme le mois précédent, les sous-secteurs bénéficiant le plus d'une réouverture de la société ont affiché les moins bons résultats en raison du variant Delta. En termes de sous-secteurs, les REITs de santé (-1,9%), les REITs de bureaux (-0,8%) et la promotion immobilière (-0,3%) ont affiché les pires performances en août. Le fonds est sous-exposé aux REITs de santé, qui ont sous-performé le mois dernier en raison des nouvelles négatives liées au variant Delta. Le risque d'une inflation salariale plus élevée dans le secteur de la santé est un autre facteur qui pèse sur la performance. En termes de tendances, le portefeuille PropTech (+3,5%) a été performant en août. Dans toutes les régions, les positions du fonds dans le segment logistique (e-commerce) ont fortement contribué. CTP a signé une performance de 15,5%, et Nippon Prologis (+8,7%) et Prologis (+5,7%) ont été les principaux autres titres favorables. L'effet positif n'a toutefois pas été suffisant pour compenser les effets négatifs des espaces de bureau de qualité et des centres commerciaux de qualité. L'incidence négative de l'allocation au sein des espaces de bureau de qualité n'a été qu'en partie gommée par l'incidence positive de la sélection de titres.

Évolution des marchés

Dans un environnement de faibles taux d'intérêt et d'abondance de capitaux, les perspectives du secteur restent favorables. L'attrait des rendements locatifs avec une croissance liée à l'inflation a historiquement constitué une logique d'investissement intéressante. Les flux d'investissement mondiaux se sont remis de la sécheresse liée au Covid-19. Les recherches de CBRE prévoient que les volumes d'investissement mondiaux atteindront plus de 1 000 milliards USD cette année, en voie d'atteindre les records de 2019. Les taux de capitalisation à l'échelle mondiale diminuent en raison de ces facteurs de soutien, ce qui fait grimper les prix de l'immobilier commercial. Les tendances structurelles de l'industrie ont un impact sur les taux de capitalisation, comme en témoigne l'écart historiquement élevé entre les taux de capitalisation du commerce de détail et ceux de l'industrie (logistique). Cette divergence dans l'évolution des taux de capitalisation se reflète aussi dans les coûts de financement des différentes catégories d'actifs au sein du secteur immobilier. Cette divergence s'observe aussi dans les volumes de fusions-acquisitions et d'investissements.

Prévisions du gérant

Avec des coûts de financement au plus bas et une réouverture de la société en cours, les fondamentaux sont favorables aux valeurs immobilières. Les taux de capitalisation à l'échelle mondiale diminuent en raison de ces facteurs de soutien. Les taux actuels de location et les faibles coûts de financement font que le secteur offre un rendement de l'action attractif soutenu par un faible taux de distribution de la trésorerie. Avec des valorisations relatives attractives et un capital privé à investir, les possibilités de fusions-acquisitions dans l'immobilier sont très élevées. Sur des périodes d'historique à plus long terme, le secteur a généré des performances attractives par rapport aux actions générales. La détention d'actifs immobiliers offre un flux de revenus attractifs et l'occasion de bénéficier de l'appréciation de la valeur des terrains.

10 principales positions

Certains des principaux titres du portefeuille profitent des développements déclenchés par le Covid-19. Equinix possède et exploite des centres de données bénéficiant d'une accélération de l'utilisation d'Internet. Prologis et Goodman sont des leaders mondiaux des entrepôts logistiques. Alexandria est l'un des plus grands propriétaires louant au secteur des sciences de la vie/de la santé. Le fonds a aussi une forte exposition à la réouverture de l'économie après le Covid-19, par exemple via Simon Property Group, Federal Realty, AvalonBay Communities et Essex Property dans le Top 10. Allied Properties a réintégré la liste en 10e position, après en être sorti le mois précédent. CA Immo, qui s'est bien comporté après que Starwood a relevé son offre de 36 à 37 EUR par action début juillet, est resté dans le Top 10.

10 principales positions

Positions	Sector	%
Prologis Inc	Sociétés d'investissement immobilier	6,07
Equinix Inc	Sociétés d'investissement immobilier	5,46
Extra Space Storage Inc	Sociétés d'investissement immobilier	3,63
Simon Property Group Inc	Sociétés d'investissement immobilier	3,60
AvalonBay Communities Inc	Sociétés d'investissement immobilier	3,38
Essex Property Trust Inc	Sociétés d'investissement immobilier	3,17
Alexandria Real Estate Equities Inc	Sociétés d'investissement immobilier	3,11
Equity LifeStyle Properties Inc	Sociétés d'investissement immobilier	2,73
Goodman Group	Sociétés d'investissement immobilier	2,62
Federal Realty Investment Trust	Sociétés d'investissement immobilier	2,50
Total		36,26

Cotation

21-08-31	EUR	206,91
High Ytd (21-08-30)	EUR	207,58
Plus bas de l'année (21-01-04)	EUR	162,71

Top 10/20/30 Pondération

TOP 10	36,26%
TOP 20	56,81%
TOP 30	73,59%

Frais

Frais de gestion financière	0,70%
Commission de performance	Aucun
Commission de service	0,16%
Coûts de transaction attendus	0,08%

Statistiques

	3 ans	5 ans
Tracking error ex-post (%)	4,13	3,41
Ratio d'information	0,66	0,73
Ratio de Sharpe	0,67	0,59
Alpha (%)	3,52	3,00
Beta	0,85	0,86
Ecart type	15,88	13,20
Gain mensuel max. (%)	10,77	10,77
Perte mensuelle max. (%)	-16,07	-16,07

Les ratios mentionnés ci-dessus sont basés sur des performances brutes de frais.

Statut légal

Société d'investissement à capital variable de droit luxembourgeois (SICAV)
 Nature de l'émission Fonds ouvert
 UCITS V Oui
 Type de part F EUR
 Le fonds est un compartiment de la SICAV Robeco Capital Growth Funds.

Taux de réussite

	3 ans	5 ans
Mois en surperformance	21	37
Taux de réussite (%)	58,3	61,7
Mois en marché haussier	23	36
Mois de surperformance en marché haussier	13	21
Taux de réussite en marché haussier (%)	56,5	58,3
Mois en marché baissier	13	24
Months Outperformance Bear	8	16
Taux de réussite en marché baissier (%)	61,5	66,7

Les ratios mentionnés ci-dessus sont basés sur des performances brutes de frais.

Autorisé à la commercialisation

Autriche, Belgique, France, Allemagne, Luxembourg, Pays-Bas, Singapour, Espagne, Suisse

Politique de change

Le fonds peut avoir recours à des opérations de couverture de devises.

Gestion du risque

Active. Les systèmes de gestion des risques analysent en permanence les divergences du portefeuille par rapport à l'indice de référence. Ainsi, les positions extrêmes sont évitées.

Modifications

La performance avant la date de lancement est basée sur la performance d'une catégorie d'actions comparable avec une base de coûts plus élevée.

Affectation des résultats

Ce fonds ne distribue pas de dividendes. Les revenus du fonds se reflètent dans son cours. L'ensemble des résultats du fonds se reflète dans l'évolution de son cours.

Codes du fonds

ISIN	LU0792910647
Bloomberg	ROBPEFE LX
WKN	A1XAOP
Valoren	18787087

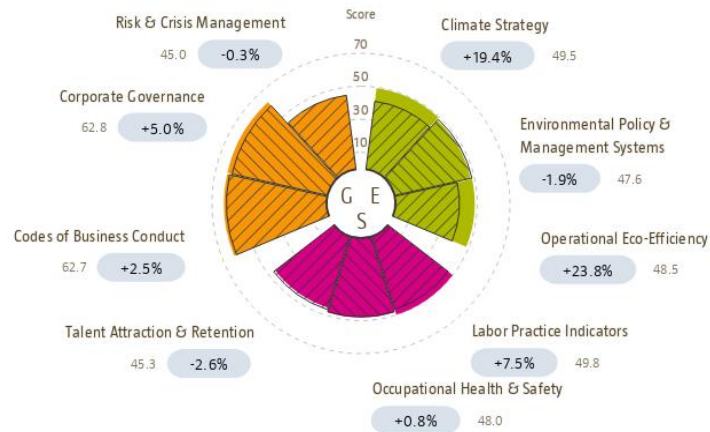
Politique d'intégration ESG

Robeco Sustainable Property Equities intègre des critères ESG à chaque étape du processus d'investissement. Nous utilisons les classements des performances en termes de durabilité comme premier indicateur du profil de durabilité d'une entreprise. De plus, nous les utilisons pour exclure de l'univers d'investissement les 20 % d'actions présentant les plus mauvais scores. Nous analysons ensuite l'impact des critères ESG d'importance financière pour la position concurrentielle d'une entreprise et ses moteurs de valeur. Cette approche nous permet de mieux évaluer les risques et opportunités, existants ou potentiels d'une société. Si les risques et les opportunités ESG sont considérables, l'analyse ESG pourrait avoir une incidence sur la juste valeur d'un titre et sur la décision d'allocation du portefeuille. Tout au long du processus d'investissement, nous visons un faible impact environnemental, mesuré par les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'eau et la production de déchets, dans le but d'atteindre des niveaux au moins 20 % supérieurs à l'indice. Outre l'intégration des critères ESG, l'équipe Actionnariat Actif dédiée de Robeco mène des activités de vote par procuration et de dialogue actionnarial axées sur des thèmes spécifiques, tels que le changement climatique, visant à améliorer le profil de durabilité d'une entreprise. En outre, le fonds n'investira pas dans des sociétés exposées aux secteurs ou pratiques controversés suivants : contrats militaires, armes controversées, armes à feu, violations du Pacte mondial des Nations Unies, tabac, huile de palme, énergie nucléaire, charbon thermique, forage dans l'Arctique et sables bitumeux, tel que mesuré selon des seuils de revenus stricts.

Score ESG

Le score ESG du portefeuille (et le score individuel E, S et G) est calculé en multipliant le score Smart ESG RobecoSAM de chaque position par sa pondération au sein du portefeuille ou de l'indice. Cette méthode est également utilisée pour calculer les scores des critères ESG clés. Les scores du portefeuille sont indiqués de même que les scores de l'indice, pour mettre en évidence la durabilité relative du portefeuille. Les couleurs indiquent le score du portefeuille, tandis que le gris dégradé indique celui de l'indice.

Score ESG



Environmental Footprint

Le contrôle de l'empreinte du portefeuille représente la consommation de ressources totale qui est financée par le portefeuille. L'empreinte de chaque société est calculée en normalisant les ressources consommées par la valeur d'entreprise de la société. En multipliant ce résultat par le montant en dollars investi dans chaque société, on obtient le contrôle total de l'empreinte. L'empreinte de l'indice sélectionné (pour un montant en dollars équivalent investi en obligations d'entreprise) est également indiquée. Le score du portefeuille est affiché en bleu et celui de l'indice en gris.

Environmental Footprint

GHG Emissions Scope 1 & 2
tCO₂e q

22.4% below



The difference is equivalent to the annual CO₂ emission produced by 65 cars

Source: Robeco data based on Trucost data. *

Waste Generation
tons

31.6% below



The difference is equivalent to the annual waste generation of 133 people

Source: Data based on RobecoSAM impact data.

Water Use
m³

32.3% below



The difference is equivalent to the annual water consumption by 139 people

Source: Data based on RobecoSAM impact data.

* Source: S&P Trucost Limited © Trucost 2021. All rights in the Trucost data and reports vest in Trucost and/or its licensors. Neither Trucost, nor its affiliates, nor its licensors accept any liability for any errors, omissions, or interruptions in the Trucost data and/or reports. No further distribution of the Data and/or Reports is permitted without Trucost's express written consent.

Allocation d'actifs

Asset allocation	
Equity	99,3%
Liquidités	0,7%

Allocation sectorielle

Les gérants du fonds préfèrent les sociétés immobilières dotées de solides portefeuilles générateurs de revenu et de profils financiers de qualité. Le fonds surpondère les REITs industriels, résidentiels, de bureaux et spécialisés, et sous-pondère les « triple nets » et les REITs des secteurs hôteliers et du commerce de détail. Les 4 principales tendances du fonds sont les suivantes : PropTech, espaces de bureau de qualité, centres commerciaux de qualité et immobilier résidentiel. Elles représentent respectivement 35 %, 25 %, 10 % et 30 % des encours du fonds. En 2020, la société GRESB a publié les résultats de son évaluation ESG. Il ressort de cette étude que les positions du fonds obtenaient un score général de 77 contre 76 pour la moyenne de l'indice. Le fonds présente une notation de durabilité supérieure à la moyenne telle que déterminée par Morningstar.

Allocation sectorielle		Deviation index	
Sociétés d'investissement immobilier	77,3%	-2,2%	
Gestion et Promotion Immobilière	20,4%	-0,1%	
Services de Télécommunication Diversifiés	1,2%	1,2%	
Services Professionnels	1,0%	1,0%	

Allocation géographique

Le fonds surpondère l'Amérique du Nord et sous-pondère l'Asie.

Allocation géographique		Deviation index	
Amerique	59,8%	3,5%	
Asia	23,6%	-2,8%	
l'Europe	16,6%	0,3%	
Middle East	0,0%	-1,0%	

Allocation en devises

Le gérant du fonds applique une politique de couverture de change active. De par ses investissements brésiliens, le fonds surpondère le real et le peso mexicain, la couverture des devises émergentes étant relativement onéreuse.

Allocation en devises		Deviation index	
Dollar Américain	54,8%	-0,3%	
Japanese Yen	12,6%	0,3%	
Euro	9,3%	0,9%	
Dollar Australien	5,3%	0,0%	
Dollar de Hong Kong	5,0%	0,1%	
Livre Sterling	4,9%	0,3%	
Dollar de Singapour	3,0%	0,0%	
Couronne Suédoise	2,1%	-0,1%	
Dollar Canadien	1,7%	0,2%	
Franc Suisse	0,8%	-0,1%	
Brasiliien Real	0,6%	0,6%	
Mexico New Peso	-0,3%	-0,3%	
Autres	0,2%	-1,4%	

Politique d'investissement

Robeco Sustainable Property Equities est un fonds à gestion active qui investit dans des actions de pays développés du monde entier. La sélection de ces titres est basée sur une analyse fondamentale. Le fonds vise une performance supérieure à l'indice. Le fonds vise un profil de durabilité supérieur à l'indice en favorisant certaines caractéristiques ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) au sens de l'Art. 8 du Règlement européen sur la publication d'informations de durabilité du secteur financier et en intégrant l'ESG et les risques de durabilité dans le processus d'investissement. De plus, le fonds applique, outre le vote par procuration et l'engagement, l'exclusion basée sur les pays, comportements et produits controversés (y compris armes controversées, tabac, huile de palme et combustibles fossiles) et évite d'investir dans le charbon thermique, les armes, les contrats militaires et les sociétés ne respectant pas les conditions de travail. Le fonds vise aussi une empreinte environnementale plus faible que l'indice. Ce fonds est le premier à identifier les fortes tendances mondiales du secteur immobilier. Le fonds y cible les sociétés présentant les meilleures perspectives du secteur. Des modèles conçus pour sélectionner les titres avec de bonnes perspectives de bénéfices et une valorisation raisonnable sont utilisés. Le fonds vise à sélectionner des titres dont l'empreinte environnementale est relativement faible. La politique d'investissement n'est pas restreinte par un indice, mais un indice peut être utilisé à des fins de comparaison. La majorité des titres sélectionnés seront des composantes de l'indice, mais pas nécessairement. Le fonds peut dévier considérablement des pondérations de l'indice en termes d'émetteurs, pays et secteurs. Il n'y a aucune restriction quant à l'écart par rapport au benchmark, qui est un indice général de marché pondéré non conforme aux caractéristiques ESG favorisées par le fonds.

CV du gérant

Folmer Pietersma, CEFA, est gérant de portefeuille chez Robeco et membre de l'équipe Property. Avant de rejoindre Robeco en 2007, Folmer Pietersma a travaillé chez ABN AMRO Asset Management en tant qu'analyste financier et a débuté sa carrière en 1998 en tant que trader vendeur au sein de la division Wholesale d'ABN AMRO. Folmer Pietersma est titulaire d'un master en économie de l'université de Tilburg (Pays-Bas). En 2001, il a obtenu son master en analyse financière (Vrije Universiteit Amsterdam) et il est devenu titulaire d'un CEFA. Frank Onstwedder est membre de l'équipe Property. Il est cogérant du portefeuille Robeco Property Equities aux côtés de Folmer Pietersma. Frank Onstwedder a travaillé chez NN Investment Partners, à La Haye, où il était directeur financier du département de recherche en actions mondiales depuis 2009. Avant cela, il a été gérant d'un portefeuille d'actions immobilières chez Lehman Brothers Asset Management, à Amsterdam. Entre 2000 et 2007 il a travaillé chez Robeco, notamment aux postes de directeur de l'équipe Pacifique et de gérant de portefeuille du fonds immobilier. Entre 1998 et 1999, il a été gérant de portefeuille actions chez Aegon Investment Management (La Haye). Frank Onstwedder a entamé sa carrière en 1994 en tant que gérant de portefeuille actions chez Robeco. Il est titulaire d'un master en économétrie de l'université Érasme de Rotterdam.

Fiscalité produit

Le fonds est établi au Luxembourg et est soumis à la législation et à la réglementation en matière de fiscalité en vigueur au Luxembourg. Le fonds n'est sujet, au Luxembourg, à aucun impôt sur les sociétés, les dividendes, les revenus financiers ou les plus-values. Le fonds est soumis au Luxembourg à une taxe de souscription annuelle (taxe d'abonnement), qui s'élève à 0,05% de la valeur nette d'inventaire du fonds. Cette taxe est incluse dans la valeur nette d'inventaire du fonds. Le fonds peut en principe utiliser le réseau d'accords du Luxembourg pour recouvrer partiellement toute retenue à la source sur ses revenus.

MSCI disclaimer

Source MSCI. MSCI ne fait aucune représentation ni ne donne aucune garantie, expresse ou implicite, et décline toute responsabilité en ce qui concerne les données contenues dans le présent document. Les données MSCI ne peuvent en aucun cas être redistribuées ou utilisées pour servir de base à d'autres indices ou à toute valeur mobilière ou à tout produit financier. Le présent rapport n'est pas approuvé, validé, examiné ou produit par MSCI. Aucune des données MSCI n'est destinée à constituer un conseil en matière d'investissement ni une recommandation visant à prendre (ou à ne pas prendre) toute décision d'investissement et ne doit être invoquée en tant que telle.

Morningstar

Copyright © Morningstar Benelux. Tous droits réservés. Les informations ci-incluses : (1) sont la propriété de Morningstar et/ou de ses fournisseurs de contenu ; (2) ne peuvent être reproduites ou distribuées ; et (3) ne sont pas garanties comme étant exactes, complètes ou à propos. Ni Morningstar ni ses fournisseurs de données ne sont responsables d'éventuels dommages ou des pertes qui pourraient découler de l'utilisation de ces informations. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Pour plus d'informations sur Morningstar, veuillez consulter www.morningstar.com.

Eurosif disclaimer

Le Logo du Code de Transparence ISR européen signifie que Robeco s'engage à fournir des informations exactes, adéquates et en temps voulu, pour permettre aux parties prenantes, notamment les consommateurs, de comprendre les politiques et pratiques d'Investissement Socialement Responsable (ISR) du fonds. Une information détaillée sur le Code de Transparence est disponible sur www.eurosif.org, et des informations sur les politiques et pratiques ISR de Robeco Sustainable Property Equities sont disponibles sur www.robeco.com. Le Code de



Transparence est géré par Eurosif, une organisation indépendante. Le Logo du Code de Transparence ISR européen reflète l'engagement du gestionnaire de fonds tel que décrit ci-dessus et ne doit pas être perçu comme un soutien à une quelconque société, organisation ou individu.

Febelfin disclaimer

Le fait que le sous-fonds ait obtenu ce label ne signifie pas qu'il répond à vos objectifs personnels en matière de durabilité ou que le label est conforme aux exigences découlant d'éventuelles futures règles nationales ou européennes. Le label obtenu est valable un an et fait l'objet d'une réévaluation annuelle. Pour plus d'informations sur ce label, veuillez consulter www.towardssustainability.be.



Avertissement légal

Les informations de cette publication sont tirées de sources que nous jugeons fiables. Robeco ne peut être tenu pour responsable de la justesse et de l'exhaustivité des faits, opinions, attentes mentionnés et leurs résultats. Même si cette publication a été composée avec le plus grand soin, nous ne sommes pas responsables des préjudices de toute nature pouvant résulter de données incorrectes ou incomplètes. Cette publication peut être modifiée sans avertissement préalable. La valeur des vos investissements peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps. Sauf indication contraire, les performances sont i) nettes de frais sur la base des cours et ii) avec dividendes réinvestis. Si la devise dans laquelle la performance passée est indiquée diffère de la devise du pays dans lequel vous résidez, vous devriez être conscient qu'en raison des fluctuations de taux de change, la performance indiquée peut augmenter ou diminuer une fois convertie dans votre devise locale. Pour plus d'informations sur le fonds, consultez le prospectus. Celui-ci est disponible auprès des agences Robeco ou sur www.robeco.com. Le ratio des dépenses totales cité dans cette publication provient du dernier rapport annuel publié et a été calculé sur la base des données présentes à la date de clôture de l'exercice. Les investisseurs doivent noter que, par rapport aux attentes de l'Autorité des Marchés Financiers, ce produit présente une communication disproportionnée sur la prise en compte des critères extra-financiers dans sa politique d'investissement.