

Robeco Sustainable Property Equities I 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
Gère le fonds depuis le 2007-10-01

Performances

	Fonds	Indice
1 m	-3,27%	-2,50%
3 m	-3,72%	-1,92%
Depuis le début de l'année	-8,57%	-6,80%
1 an	21,18%	22,18%
2 ans	7,37%	6,46%
3 ans	7,72%	6,33%
5 ans	5,92%	4,43%
10 ans	8,66%	8,93%
Since 2006-05	5,22%	

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, voir la dernière page.

Performances par année civile

	Fonds	Indice
2021	35,79%	35,24%
2020	-10,74%	-14,75%
2019	27,27%	23,94%
2018	-3,01%	-2,28%
2017	0,56%	-1,46%
2019-2021	15,54%	12,63%
2017-2021	8,51%	6,59%

Annualisé (ans)

Indice

Property Equities S&P Developed Property Index

Données générales

Morningstar	★★★★★
Type de fonds	Actions
Devise	EUR
Actif du fonds	EUR 363.397.075
Montant de la catégorie d'action	EUR 24.458.836
Actions en circulation	109.239
Date de première cotation	2006-05-02
Date de clôture de l'exercice	12-31
Frais courants	0,88%
Valorisation quotidienne	Oui
Païement dividende	Non
Tracking error ex-ante max.	7,00%
Management company	Robeco Institutional Asset Management B.V.

Profil de durabilité

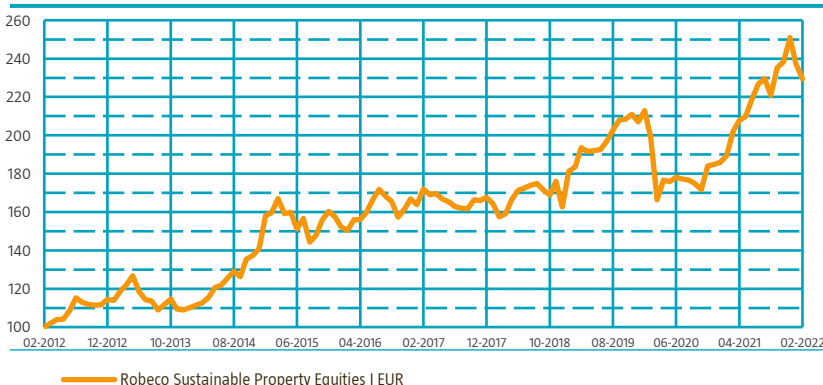
- Exclusions+
- Intégration ESG
- Vote
- Objectif ESG
- Objectif de score ESG
- Footprint target
- Mieux que l'indice
- 20% Mieux que l'indice



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

Performances

Indexed value (until 2022-02-28) - Source: Robeco



Performances

Sur la base des cours, le fonds a affiché une performance de -3,27%.

De nombreuses sociétés immobilières ont publié leurs bénéfices en février. L'économie ayant affiché une croissance solide en 2021, deux tiers d'entre elles ont publié des bénéfices supérieurs aux attentes et environ un tiers ont annoncé des prévisions supérieures au consensus pour 2022. Une saison des bénéfices, somme toute, excellente, mais qui a malheureusement été éclipsée par d'autres événements, tels que le changement de ton de la Fed et bien sûr les événements géopolitiques. Dans l'ensemble, depuis le début 2022, nous avons constaté une nette inversion des performances par rapport à la fin 2021. La sélection de titres a été négative dans l'ensemble des tendances. Les positions du portefeuille sur les centres commerciaux de qualité ont eu l'effet le plus négatif, et l'immobilier résidentiel et les espaces de bureaux de qualité ont aussi été pénalisés. Dans les centres commerciaux de qualité, certains titres très performants en 2021 ont subi des prises de bénéfices aux États-Unis, tandis que leurs homologues d'Australie, de Singapour, du Canada et d'Europe continentale ont bénéficié de la levée des restrictions Covid. Les espaces de bureaux de qualité ont fait l'objet d'offres de rachat, les valorisations attirant les fonds de capital-investissement. Si bon nombre de nos positions de ce segment se sont bien comportées, nous ne possédions pas les titres qui ont le plus augmenté.

Évolution des marchés

Les marchés du monde entier ont continué à corriger en février, en raison de la hausse de l'inflation, du durcissement de ton de la Fed et de l'escalade rapide du conflit entre la Russie et l'Ukraine. Les prévisions tablent désormais sur au moins 5 relèvements de taux de la Fed à 1,4 % d'ici la fin de l'année. Le taux des obligations du Trésor US à 10 ans a augmenté de 1,78 % à 2,05 % (intra-mensuel), avant qu'une fuite vers la sécurité ne le ramène à 1,83 % en fin de mois. Les spreads des obligations d'entreprise ont continué de s'élargir, le spread du taux des BBB américains passant de 121 pb début janvier à 156 pb fin février. Si les taux ont progressé, le spread de taux entre obligations d'entreprise et REITs (US) est resté inférieur à zéro, signe de risques de crédit assez modérés pour les REITs.

Prévisions du gérant

Les fondamentaux de l'immobilier commercial abordent 2022 avec vigueur. Les économies développées se sont fortement redressées en 2021 et leur croissance devrait également s'accroître en 2022. L'emploi affiche une belle progression et le marché du travail est tendu. Or, les données historiques suggèrent qu'une croissance de l'emploi constitue un moteur clé de la demande d'espace immobilier. Avec des coûts de financement attractifs et une réouverture de la société en cours, les fondamentaux sont favorables pour les valeurs immobilières. Leur rendement attractif est d'autant plus séduisant que le secteur offre une couverture naturelle contre l'inflation. 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

Les principaux titres en portefeuille représentent des entreprises bénéficiaires de tendances à long terme qui se sont accélérées durant le Covid-19. Equinix possède et exploite des centres de données bénéficiant d'une accélération de l'utilisation d'Internet. Prologis est l'un des leaders mondiaux des entrepôts logistiques. Alexandria est l'un des plus grands propriétaires louant au secteur des sciences de la vie. Le fonds a aussi une forte exposition à la réouverture de l'économie, par exemple, via des positions du Top 10 (Simon Property Group, Kimco Realty, Federal Realty, AvalonBay Communities et Essex Property Trust).

Cotation

22-02-28	EUR	223,90
High Ytd (22-01-03)	EUR	245,96
Plus bas de l'année (22-02-23)	EUR	217,93

Frais

Frais de gestion financière	0,75%
Commission de performance	Aucun
Commission de service	0,12%
Coûts de transaction attendus	0,08%

Statut légal

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

Autorisé à la commercialisation

Autriche, Chili, France, Allemagne, Hong Kong, Irlande, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, Pérou, Singapour, Espagne, Suède, Suisse, Royaume-Uni

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.

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	LU0234965001
Bloomberg	RCGFPEI LX
Sedol	B18THK4
WKN	A0J4AF
Valoren	2327709

10 principales positions

Positions

Prologis Inc
Equinix Inc
AvalonBay Communities Inc
Extra Space Storage Inc
Simon Property Group Inc
Alexandria Real Estate Equities Inc
Kimco Realty Corp
Essex Property Trust Inc
Federal Realty Investment Trust
Equity LifeStyle Properties Inc
Total

Sector	%
Sociétés d'investissement immobilier	7,18
Sociétés d'investissement immobilier	5,40
Sociétés d'investissement immobilier	3,96
Sociétés d'investissement immobilier	3,69
Sociétés d'investissement immobilier	3,46
Sociétés d'investissement immobilier	3,33
Sociétés d'investissement immobilier	3,10
Sociétés d'investissement immobilier	3,03
Sociétés d'investissement immobilier	2,60
Sociétés d'investissement immobilier	2,59
Total	38,33

Top 10/20/30 Pondération

TOP 10	38,33%
TOP 20	60,07%
TOP 30	76,12%

Statistiques

	3 ans	5 ans
Tracking error ex-post (%)	4,22	3,49
Ratio d'information	0,56	0,69
Ratio de Sharpe	0,60	0,53
Alpha (%)	3,11	2,83
Beta	0,84	0,87
Ecart type	15,26	13,72
Gain mensuel max. (%)	7,53	10,77
Perte mensuelle max. (%)	-16,07	-16,07

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

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.

Durabilité

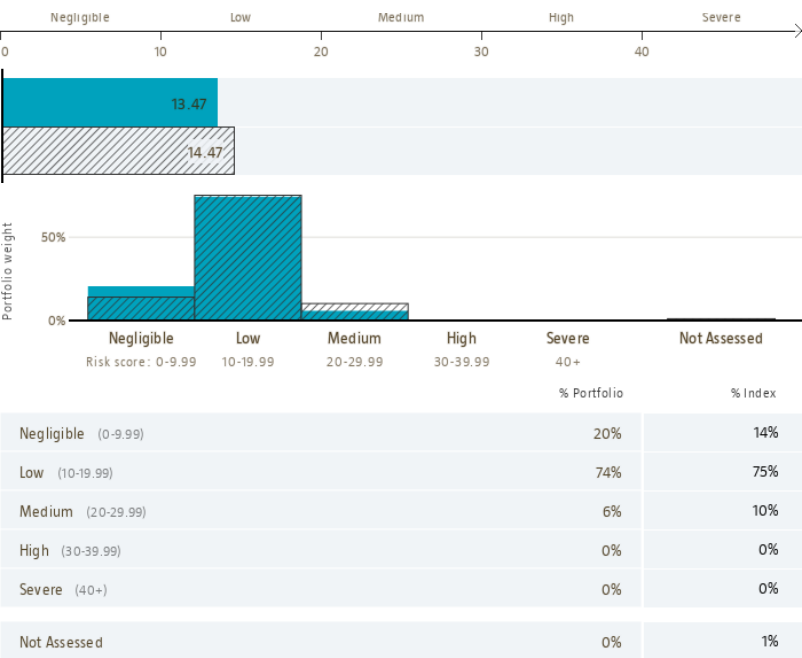
Le fonds inclut la durabilité dans son processus d’investissement par l’application d’exclusions, l’intégration des critères ESG, l’établissement d’objectifs (ESG et empreinte environnementale) et le vote. Le fonds n’investit pas dans des émetteurs qui enfreignent les normes internationales ou dont les activités sont considérées comme nuisibles à la société selon la politique d’exclusion de Robeco. Les critères ESG d'importance financière sont intégrés dans l’analyse fondamentale « bottom-up » des investissements afin d’évaluer les risques et opportunités ESG existants et potentiels. Le fonds limite l’exposition aux risques de durabilité élevés lors de la sélection de titres. Le fonds vise également un score ESG supérieur et une empreinte environnementale (carbone, eau et déchets) réduite d’au moins 20 % par rapport à l’indice de référence. De plus, si l’émetteur d’un titre est signalé pour non-respect des normes internationales dans le cadre du suivi permanent, il fera alors l’objet d’une exclusion. Enfin, le fonds exerce ses droits d’actionnaire et utilise le vote par procuration conformément à la politique de vote par procuration de Robeco.

ESG Risk Score

Le graphique Portfolio Sustainability ESG Risk Rating présente la notation du risque ESG du portefeuille. Celle-ci est calculée en multipliant la notation du risque ESG Sustainability de chaque composant du portefeuille par sa pondération respective au sein du portefeuille. Si un indice a été sélectionné, ces scores sont indiqués à côté des scores du portefeuille, mettant en évidence le niveau de risque ESG du portefeuille par rapport à l'indice.

Le graphique de répartition de Sustainability ESG Risk Rating montre les allocations du portefeuille réparties selon cinq niveaux de risque ESG Sustainability : négligeable (0-10), faible (10-20), moyen (20-30), élevé (30-40) et sévère (40+), ce qui donne un aperçu de l'exposition du portefeuille aux différents niveaux de risque ESG. Si un indice a été sélectionné, la même information concernant l'indice est indiquée.

ESG Risk Score



Portefeuille Benchmark

Source: Copyright ©2022 Sustainability. All rights reserved.

Footprint Ownership

Le contrôle de l'empreinte représente l'utilisation de ressources totale financée par le portefeuille. L'empreinte évaluée de chaque société est calculée en normalisant les ressources utilisées par la valeur d'entreprise de la société, trésorerie comprise (EVIC). En multipliant ce résultat par le montant en dollars investi dans chaque société évaluée, on obtient le contrôle total de l'empreinte. L'empreinte de l'indice sélectionné est également indiquée. Les positions sur la dette souveraine et la trésorerie n'ont pas d'impact. Le score du portefeuille est affiché en bleu et celui de l'indice en gris.

Environmental Footprint



Source: Robeco data based on Trucost data. *



Source: Data based on RobecoSAM impact data.



Source: Data based on RobecoSAM impact data.

* Source: S&P Trucost Limited © Trucost 2022. 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		97,4%
Liquidités		2,6%

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 hôteliers. 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 34 %, 22 %, 12 % et 32 % des encours du fonds. En 2021, 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 82 contre 81 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%	-3,2%	
Gestion et Promotion Immobilière	20,7%	1,2%	
Services de Télécommunication Diversifiés	1,3%	1,3%	
Services Professionnels	0,7%	0,7%	

Allocation géographique

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

Allocation géographique		Deviation index	
Amerique	62,9%		4,2%
Asia	21,7%		-3,4%
l'Europe	15,4%		0,3%
Middle East	0,0%		-1,2%

Allocation en devises

Le gérant du fonds applique une politique de couverture de change active. Le fonds surpondère le real brésilien, la couverture des devises émergentes étant relativement onéreuse.

Allocation en devises			Deviation index	
Dollar Américain		57,0%		-0,3%
Japanese Yen		11,5%		0,0%
Euro		7,7%		0,5%
Dollar Australien		5,0%		-0,4%
Livre Sterling		4,8%		0,2%
Dollar de Hong Kong		4,6%		0,4%
Dollar de Singapour		3,2%		0,2%
Couronne Suédoise		2,2%		0,0%
Dollar Canadien		1,9%		0,2%
Franc Suisse		0,9%		-0,1%
Brasilian Real		0,7%		0,7%
Norwegian Kroner		0,2%		0,0%
Autres		0,1%		-1,5%

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 E et S (environnementales et sociales) au sens de l'Article 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, et applique la politique de bonne gouvernance de Robeco. Le fonds applique des indicateurs de durabilité, y compris, mais sans s'y limiter, des exclusions normatives, ainsi qu'en ce qui concerne les activités et les régions, le vote par procuration, l'engagement et vise une empreinte environnementale améliorée. Ce fonds identifie les tendances mondiales du secteur immobilier. Des modèles conçus pour sélectionner les titres avec de bonnes perspectives de bénéfices et une valorisation raisonnable sont utilisés. 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 à l'indice. Le benchmark 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 0,01% 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.