

Robeco High Dividend Sustainable Property Equities C EUR

Robeco Sustainable Property Equities is een actief beheerd fonds dat belegt in aandelen uit ontwikkelde landen over de hele wereld. De selectie van deze aandelen is gebaseerd op een fundamentele analyse. Het fonds heeft als doelstelling het behalen van een beter rendement dan de index. Dit fonds is het eerste fonds dat sterke wereldwijde trends in de vastgoedsector signaleert. Binnen deze trends richt dit fonds zich op bedrijven met de beste vooruitzichten binnen de sector. De fondsmangers gebruiken zorgvuldig ontwikkelde modellen om aandelen te kiezen met goede winstverwachtingen en een redelijke waardering. Het fonds streeft ernaar aandelen te selecteren met een relatief kleine milieuoetafdrak in vergelijking met aandelen met een grote milieuoetafdrak.



Folmer Pietersma, Frank Onstwedder
Fondsmanger sinds 01/10/2007

Performance

	Fonds	Index
1 m	-1,84%	-1,53%
3 m	0,63%	2,00%
Ytd	-0,21%	0,03%
1 jaar	-12,27%	-11,97%
2 jaar	-7,33%	-7,17%
3 jaar	3,71%	4,91%
5 jaar	2,40%	1,37%
10 jaar	6,09%	5,64%
Since 06/1998	6,26%	6,38%

Geannuleerd (voor periodes langer dan een jaar)
Let op: door een verschil in meetperiode tussen het fonds en de index kunnen performance verschillen ontstaan. Zie laatste pagina voor meer info.

Rendement per kalenderjaar

	Fonds	Index
2022	-21,27%	-20,10%
2021	35,74%	35,24%
2020	-10,79%	-14,75%
2019	27,23%	23,94%
2018	-3,03%	-2,28%
2020-2022	-1,58%	-2,70%
2018-2022	3,30%	2,21%

Geannuleerd (jaar)

Index

S&P Developed Property Index (Net Return, EUR)

Algemene gegevens

Morningstar	★★★★★
Fondstype	Aandelen
Valuta	EUR
Totale fondsgrootte	EUR 379.861.485
Grootte van de aandelencategorie	EUR 48.326.298
Uitstaande aandelen	406.476
Datum 1e koers	04/09/2013
Einde boekjaar	31/12
Lopende kosten	0,91%
Dagelijks verhandelbaar	Ja
Dividenduitkerend	Ja
Ex-ante tracking error limit	7,00%
Management company	Robeco Institutional Asset Management B.V.

Duurzaamheidsprofiel

- Uitsluitingen+
- ESG-integratie
- Stemmen
- ESG-doel

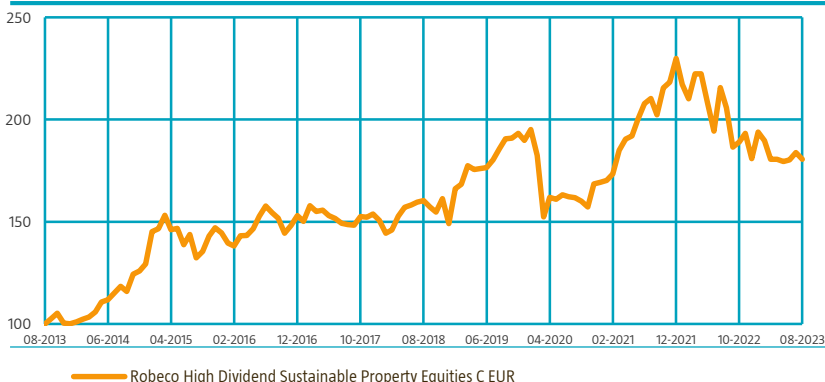


Beoogde ESG-score	Footprint target
Beter dan de index	20% Beter dan de index

Ga voor meer informatie over uitsluitingen naar <https://www.robeco.com/exclusions/>

Performance

Geïndexeerde waarde (tot 31/08/2023) - Bron: Robeco



Performance

Op basis van de handelskoers behaalde het fonds een resultaat van -1,84%.

Met uitzondering van Japan realiseerden alle regio's in augustus een negatief resultaat. De slechtste regio was Azië-Pacific (ex-Japan), waar aandelen uit Hongkong kelderden door tegenvallende Chinese macrocijfers. Vanuit regionaal oogpunt werd de underperformance afgelopen maand veroorzaakt door een negatieve aandelenselectie in de VS. Amerikaanse REIT's bleven achter bij de bredere markt. De 10-jaarsrente liep op, nadat Fitch de langetermijnrating van de VS had verlaagd van AAA naar AA+. De performance van de verschillende subsectoren liep uiteen. Datacenter-REIT's zetten hun outperformance voort. NVIDIA's commentaar bij de cijfers over het tweede kwartaal over de impact van AI op de vraag naar GPU's en datacenterruimte voedde de rally. Op trendniveau realiseerden 'vastgoedtechnologie' en 'industriële locaties/opslagruimte' een outperformance. Binnen 'vastgoedtechnologie' deden alle drie de Japanse ontwikkelaars in het fonds het goed: Hulic, Tokyo Fudosan en Mitsubishi. De BoJ heeft meerdere malen obligaties opgekocht, waardoor de rente van 10-jaars JGB's dicht bij 0,65% bleef.

Marktontwikkeling

Na de aanhoudende monetaire verkrapping bewoog de vastgoedsector afgelopen maand zijwaarts, in afwachting van verdere prognoses van centrale banken. De Fed verhoogde de rente in juli met nog eens 25 bp tot 5,5%, maar de markt verwacht de rest van het jaar geen renteverhogingen meer. De ECB gooide de rente in juli ook 25 bp omhoog naar 3,75% en dit jaar naar verwachting met nog een verhoging van 25 bp. Ondertussen verhoogde de Bank of Japan de bovengrens van haar yield curve control voor de 10-jaarsrente van 0,5% naar 1%. Wereldwijd neemt de inflatiedruk af, deels door de vertragende Chinese economie en de verzwakking van de wereldwijde arbeidsmarkten.

Verwachting fondsmanger

De fundamentals van zakelijk vastgoed vertragen, maar wel vanaf een zeer hoog niveau. De arbeidsmarkt is krap en de werkgelegenheid groeit sterk, zij het minder dan voorheen. Van oudsher is de groei van de werkgelegenheid een belangrijke aanjager voor de vraag naar vastgoed. Het aanbod van nieuw vastgoed wordt beperkter, omdat de bouwkosten zijn opgelopen en de financiering is opgedroogd. Naar verwachting blijft de omgeving voor de ontwikkelde economieën inflatoir. Over het algemeen is het voor een verhuurder gemakkelijker om over huurverhogingen te onderhandelen wanneer andere goederen en diensten ook in prijs stijgen. Hoewel de fundamentals gunstig blijven voor vastgoedaandelen, zijn de financieringskosten flink gestegen. Nu de koersen van beursgenoteerde vastgoedsector tot onder de IW zijn gedaald, is de daling in de waarde van vastgoed al ingeprijsd. Kijkend naar langere periodes in het verleden heeft de sector aantrekkelijke rendementen opgeleverd vergeleken met aandelen in het algemeen. Het bezit van vastgoed biedt een aantrekkelijke inkomstenstroom en de mogelijkheid om te profiteren van een waardestijging van de grond. Het aantrekkelijke rendement van vastgoed is nu nog waardevoller dankzij de inflatieafdekking die deze sector met zich meebrengt.

Top 10 grootste belangen

De grootste namen in de portefeuille zijn bedrijven die profiteren van de vier trends die naar onze mening een duurzame groei van de sector stimuleren: industriële locaties/opslagruimte, eerste klas kantoren, eerste klas winkelruimte en woonruimte. Prologis, Goodman en Equinix maken deel uit van het segment 'vastgoedtechnologie' – vastgoedbedrijven die profiteren van technologische veranderingen. Equinix is eigenaar/exploitant van datacenters en profiteert van de groeiversnelling in internetgebruik. Prologis en Goodman zijn twee toonaangevende ontwikkelaars/eigenaars van logistieke warehouses. Diverse namen in de top 10 profiteren van een verandering van levensstijl: Extra Space Storage, AvalonBay Communities en Equity LifeStyle.

Top 10 grootste belangen

Belangen
 Prologis Inc
 Equinix Inc
 Extra Space Storage Inc
 AvalonBay Communities Inc
 Equity LifeStyle Properties Inc
 Kimco Realty Corp
 Simon Property Group Inc
 Goodman Group
 American Homes 4 Rent
 Federal Realty Investment Trust
Totaal

Sector	%
Industrial REITs	9,25
Specialized REITs	7,40
Specialized REITs	3,92
Residential REITs	3,66
Residential REITs	3,29
Retail REITs	3,17
Retail REITs	3,15
Industrial REITs	3,09
Residential REITs	2,60
Retail REITs	2,53
Totaal	42,05

Transactiekoers

31/08/23	EUR	118,92
High Ytd (02/02/23)	EUR	133,48
Laagste koers Ytd (23/03/23)	EUR	113,37

Top 10/20/30 weging

TOP 10	42,05%
TOP 20	62,35%
TOP 30	78,01%

Kosten fonds

Beheerkosten	0,70%
Performance fee	Geen
Servicekosten	0,16%

Statistieken

	3 jaar	5 jaar
Tracking error ex-post (%)	2,25	3,43
Informatieratio	-0,15	0,55
Sharpe-ratio	0,26	0,19
Alpha (%)	-0,22	1,83
Bèta	0,97	0,91
Standaard deviatie	15,98	16,57
Max. monthly gain (%)	10,78	10,78
Max. monthly loss (%)	-9,47	-16,07

De hierboven genoemde ratio's zijn gebaseerd op rendementen vóór aftrek van vergoedingen.

Juridische status

Beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal naar Luxemburgs recht (SICAV)
 Uitgiftestructuur Open-end
 ICBE V Ja
 Aandelenklasse C EUR
 Dit fonds is een subfonds van Robeco Capital Growth Funds, SICAV

Hit ratio

	3 jaar	5 jaar
Months Outperformance	19	35
Hit ratio (%)	52,8	58,3
Months Bull market	21	34
Months Outperformance Bull	10	19
Hit ratio Bull (%)	47,6	55,9
Months Bear market	15	26
Months Outperformance Bear	9	16
Hit ratio Bear (%)	60,0	61,5

De hierboven genoemde ratio's zijn gebaseerd op rendementen vóór aftrek van vergoedingen.

Geregistreerd in

Belgie, Luxemburg, Nederland, Singapore, Spanje, Zwitserland

Valutabeleid

Het fonds kan valuta-afdekkingstransacties aangaan.

Risicobeleid

Risicobeheer is volledig geïntegreerd in het beleggingsproces om te zorgen dat de posities altijd binnen vastgestelde richtlijnen blijven.

Dividendbeleid

Het fonds keert op kwartaalbasis dividend uit.

Fondscodes

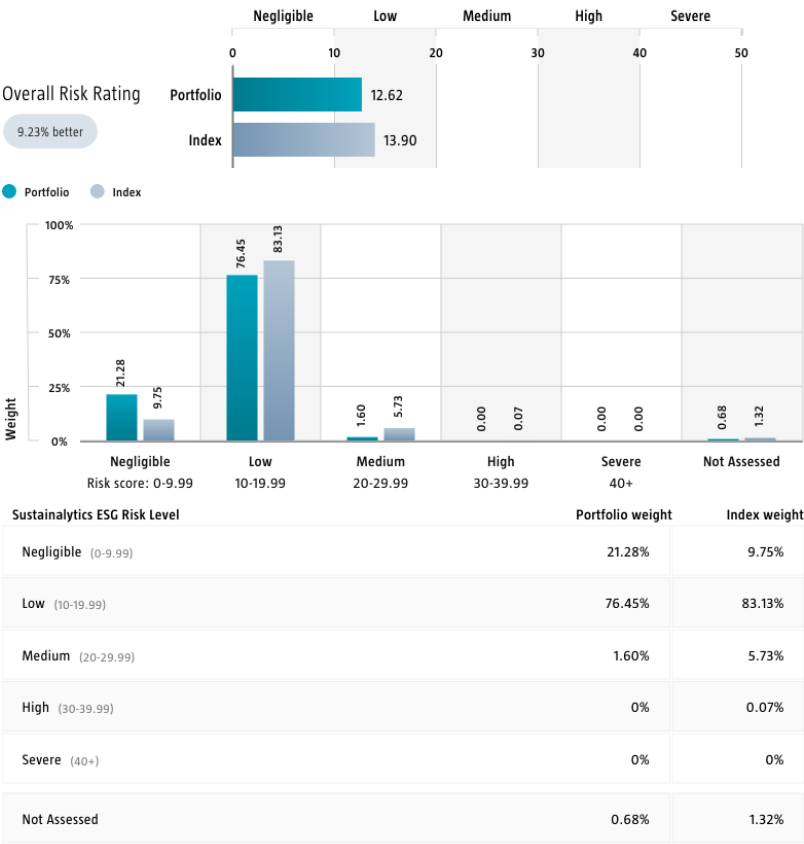
ISIN	LU0940004673
Bloomberg	ROHDPCE LX
WKN	A14W62
Valoren	21527917

Duurzaamheid

Het fonds integreert duurzaamheid in het beleggingsproces door middel van uitsluitingen, ESG-integratie, ESG- en milieuvoetafdruk-doelstellingen en stemmen. Op basis van het uitsluitingsbeleid van Robeco belegt het fonds niet in issuers die internationale normen schenden of waarbij de activiteiten een negatieve impact hebben op de maatschappij. Om bestaande en potentiële ESG-risico's en -kansen te beoordelen, zijn financieel materiële ESG-factoren geïntegreerd in de fundamentele bottom-up beleggingsanalyse. Bij de aandelenselectie beperkt het fonds de exposure naar een hoog duurzaamheidsrisico. Het fonds streeft daarnaast naar een betere ESG-score en een ten minste 20% kleinere CO2-, water- en afvalvoetafdruk ten opzichte van de referentie-index. Daarnaast worden issuers uitgesloten waarvan uit de doorlopende monitoring blijkt dat ze internationale normen schenden. Tot slot maakt het fonds gebruik van zijn rechten als aandeelhouder en gebruikt het zijn stemrecht in overeenstemming met het beleid van Robeco voor stemmen bij volmacht.

Sustainalytics ESG Risk Rating

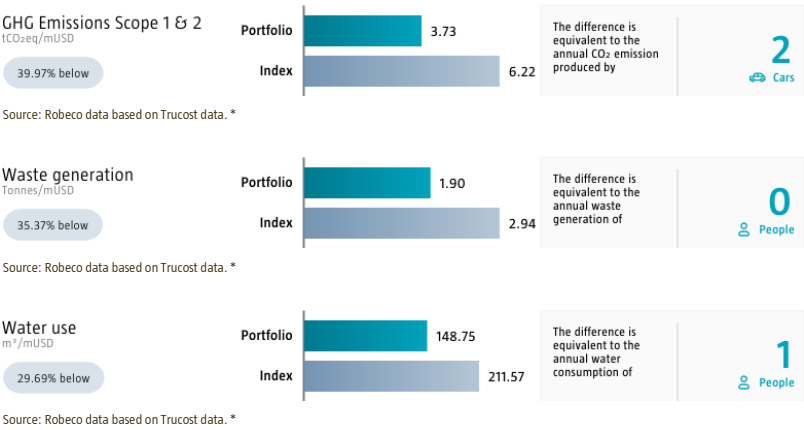
De grafiek ESG Risk Rating van Sustainalytics geeft de ESG-risicorating van de portefeuille weer. Deze wordt berekend door de ESG-risicorating van alle namen in de portefeuille te vermenigvuldigen met de betreffende portefeuillewegin. Als een index is geselecteerd, worden die scores naast de portefeuillescores weergegeven, wat een duidelijke vergelijking biedt tussen het ESG-risiconiveau van de portefeuille en de index. De grafiek Verdeling over ESG-risiconiveaus van Sustainalytics toont de portefeuilleallocaties onderverdeeld in de vijf ESG-risiconiveaus van Sustainalytics: minimaal (0-10), laag (10-20), gemiddeld (20-30), hoog (30-40) en ernstig (40+), en geeft zo een overzicht van de exposure van de portefeuille naar de verschillende ESG-risiconiveaus. Indien een index is geselecteerd, wordt dezelfde informatie voor de index weergegeven. In de cijfers zijn alleen belangen meegenomen die zijn aangemerkt als bedrijfsobligaties.
Bron: Copyright ©2022 Sustainalytics. Alle rechten voorbehouden.



Source: Copyright ©2023 Sustainalytics. All rights reserved.

Environmental Footprint

De milieuvoetafdruk geeft het totale gebruik van hulpbronnen weer per één miljoen belegde USD in de portefeuille. De voetafdruk van iedere onderzochte onderneming wordt berekend door de gebruikte hulpbronnen te normaliseren ten opzichte van de bedrijfswaarde inclusief cash van die ondernemingen. Wij voegen deze cijfers samen op portefeuilleniveau op basis van een gewogen gemiddelde, waarbij de voetafdruk van ieder beoordeeld portefeuillebelang wordt vermenigvuldigd met de weging van de positie. Posities in staatsobligaties en cash hebben geen impact op de berekening. Indien een index is geselecteerd, wordt de totale voetafdruk ervan getoond naast die van de portefeuille. De equivalente factoren die worden gebruikt voor de vergelijking tussen de portefeuille en de index vertegenwoordigen Europese gemiddelden en zijn gebaseerd op bronnen van derden in combinatie met eigen ramingen. De gepresenteerde cijfers zijn dan ook bedoeld ter illustratie en vormen slechts een indicatie. De cijfers hebben alleen betrekking op bedrijven. De gerapporteerde afvalproductie door bedrijven in de portefeuille en de index kan bestaan uit verbrand afval, stortafval, kernafval, gerecycleerd afval en mijnafval. Hoewel deze soorten afval verschillende milieu-effecten hebben, worden in de vergelijking alle soorten afval samengevoegd en uitgedrukt in totaal gewicht. Het verschil in ton per miljoen belegde USD tussen portefeuille en index wordt uitgedrukt als 'equivalent van de jaarlijkse afvalproductie van # mensen', gebaseerd op de gemiddelde ton huishoudelijk afval die per Europeaan wordt geproduceerd.



* Source: S&P Trucost Limited © Trucost 2023. 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.

Asset allocatie

Asset allocation		
Equity		98,2%
Kas		1,8%

Sectorverdeling

De fondsmanagers hebben een voorkeur voor vastgoedbedrijven met een goed financieel profiel en portefeuilles die solide inkomsten genereren. Het fonds is overwogen in industriële, woning-, kantoren- en gespecialiseerde REIT's en onderwogen in Triple Net- en hotel-REIT's. De vier belangrijkste trendportefeuilles zijn: industriële locaties/opslagruimte, eersteklas kantoren, eersteklas winkelruimte en woonruimte. Deze vier trends vertegenwoordigen respectievelijk 33%, 20%, 12% en 35% van het fonds. In 2022 publiceerde GRESB de resultaten van het ESG-onderzoek. De belangen van het fonds in de GRESB-database hadden een totaalscore van 81, tegenover 80 voor de benchmark. Het fonds heeft een bovengemiddelde duurzaamheidsscore van Morningstar.

Sectorverdeling		Deviation index	
Beheer & ontwikkeling onroerend goed	20,0%		2,4%
Specialized REITs	18,6%		2,1%
Residential REITs	17,8%		5,5%
Industrial REITs	16,9%		1,1%
Retail REITs	12,5%		-2,4%
Office REITs	7,6%		0,7%
Health Care REITs	3,8%		-3,1%
Diversified REITs	1,8%		-4,7%
Diversified Telecommunication Services	0,9%		0,9%
Hotel & Resort REITs	0,0%		-2,6%

Regioverdeling

Het fonds heeft een overweging in Noord-Amerika en een onderweging in Azië.

Regioverdeling		Deviation index	
Amerika	63,5%		2,1%
Azië	24,7%		-1,3%
Europa	11,7%		0,0%
Middle East	0,0%		-0,9%

Valutaverdeling

De fondsmanager voert een actief valuta-afdeckingsbeleid. Het fonds is overwogen in de Braziliaanse real, omdat het afdekken van valuta's van opkomende markten relatief duur is.

Valutaverdeling		Deviation index	
Amerikaanse dollar	60,0%		-0,2%
Japanese Yen	12,4%		0,2%
Australische dollar	5,9%		0,5%
Euro	5,2%		0,1%
Hong Kong Dollar	4,0%		-0,3%
Britse pond	3,7%		-0,1%
Singapore Dollar	3,2%		-0,1%
Zweedse kroon	1,5%		-0,1%
Canadese dollar	1,4%		0,0%
Zwitserse frank	0,9%		-0,2%
Israëli Shekel	0,9%		0,0%
Brasilian Real	0,5%		0,5%
Overig	0,3%		-0,3%

Beleggingsbeleid

Robeco Sustainable Property Equities is een actief beheerd fonds dat belegt in aandelen uit ontwikkelde landen over de hele wereld. De selectie van deze aandelen is gebaseerd op een fundamentele analyse. Het fonds heeft als doelstelling het behalen van een beter rendement dan de index. Het fonds streeft naar een beter duurzaamheidsprofiel dan de Benchmark door bepaalde kenmerken op het gebied van milieu en maatschappij (environmental and social; E&S) te bevorderen volgens Artikel 8 van de Sustainable Finance Disclosure Regulation van de EU en door ESG- en duurzaamheidsrisico's te integreren in het beleggingsproces, en past Robeco's beleid voor goed ondernemingsbestuur toe. Het fonds hanteert duurzaamheidsindicatoren, waaronder, maar niet beperkt tot, uitsluitingen op basis van normen, activiteiten en regio's, stemmen bij volmacht, engagement en een betere milieuvoetafdruk. Dit fonds signaleert wereldwijde trends in de vastgoedsector. De fondsmanagers gebruiken zorgvuldig ontwikkelde modellen om aandelen te kiezen met goede winstverwachtingen en een redelijke waardering. Het beleggingsbeleid is niet gebonden aan een benchmark, maar het fonds kan wel ter vergelijking gebruikmaken van een benchmark. De meeste aandelen die we selecteren maken deel uit van de Benchmark, maar we kunnen ook aandelen buiten de Benchmark selecteren. Daarnaast kan het fonds flink afwijken van de issuer-, landen- en sectorweging van de Benchmark. Er zijn geen restricties aan de afwijking ten opzichte van de Benchmark. De Benchmark is een algemene marktgewogen index die niet in overeenstemming is met de ESG-kenmerken die het fonds bevordert.

CV Fondsmanager

Folmer Pietersma is portefeuillemanager van het fonds Robeco Sustainable Property Equities en is lid van het Sustainable Global Equities-team. Voordat hij in 2007 bij Robeco in dienst kwam, werkte Folmer bij ABN AMRO Asset Management als portefeuillemanager en financieel analist. Hij begon zijn carrière in 1997 bij ING. Hij studeerde economie aan de Universiteit van Tilburg en beschikt over een CEFA-registratie. Frank Onstwedder is portefeuillemanager van het fonds Robeco Sustainable Property Equities en is lid van het Sustainable Global Equities-team. Hij kwam in 2018 terug in dienst bij Robeco. Daarvoor was Frank werkzaam bij NN IP in de periode 2009-2018 als Head of Financials en analist vastgoed in het onderzoeksteam voor wereldwijde aandelen, en als portefeuillemanager bij Lehman Brothers/Neuberger Berman in de periode 2007-2009. In de periodes 1994-1998 en 2000-2007 bekleedde hij verschillende functies bij Robeco, waaronder portefeuillemanager van het Robeco Property Fund. Tussen deze twee periodes was hij werkzaam bij Aegon Investment Management. Hij studeerde econometrie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Fiscale behandeling product

Het fonds is gevestigd in Luxemburg en is onderworpen aan de Luxemburgse belastingwetten en -regelgeving. Het fonds is in Luxemburg geen vennootschaps-, inkomsten-, dividend- of vermogenswinstbelasting verschuldigd. Het fonds is wel onderworpen aan een jaarlijkse abonnementsbelasting ('taxe d'abonnement') in Luxemburg. Deze bedraagt 0,05% van de intrinsieke waarde van het fonds. Dit recht op inschrijvingen is opgenomen in de intrinsieke waarde van het fonds. In principe kan het fonds het Luxemburgse verdragsnetwerk gebruiken om een deel van de bronbelasting op inkomsten terug te vragen.

MSCI disclaimer

Bron: MSCI. MSCI geeft geen verklaring of garantie, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend, en is op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele MSCI-gegevens in deze publicatie. De MSCI-gegevens mogen niet worden geherdistribueerd of gebruikt als basis voor andere indices of eventuele effecten of financiële producten. Dit verslag is niet goedgekeurd, bevestigd, nagekeken of geproduceerd door MSCI. De MSCI-gegevens zijn niet bedoeld als beleggingsadvies of aanbeveling tot het doen (of het niet doen) van bepaalde beleggingen en er mag niet als zodanig op worden vertrouwd.

Morningstar

Copyright © Morningstar Benelux. Alle rechten voorbehouden. De hierin vervatte informatie: (1) is eigendom van Morningstar en/of diens informatieverstrekkers, (2) mag niet gekopieerd of verspreid worden, en (3) wordt niet op juistheid, compleetheid of tijdigheid gegarandeerd. Morningstar en de informatieverstrekkers van Morningstar accepteren geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele schade of verliezen die voortvloeien uit het gebruik van deze informatie. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Voor meer informatie over Morningstar, zie www.morningstar.com.

Febelfin disclaimer

Het feit dat het subfonds dit label heeft verkregen, betekent niet dat het voldoet aan uw eigen duurzaamheidsdoelstellingen of dat het label in lijn is met de vereisten die voortvloeien uit eventuele toekomstige nationale of Europese regelgeving. Het verkregen label is één jaar geldig en wordt jaarlijks opnieuw geëvalueerd. Ga voor meer informatie over dit label naar www.towardssustainability.be.



Disclaimer

De informatie in deze publicatie is ontleend aan door ons betrouwbaar geachte bronnen. Robeco kan niet instaan voor de juistheid en de volledigheid van de genoemde feiten, meningen, verwachtingen en de uitkomsten ervan. Hoewel deze publicatie met de grootste zorgvuldigheid is samengesteld, zijn wij niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook die het gevolg is van onjuiste dan wel onvolledige gegevens. Deze publicatie kan zonder voorafgaande waarschuwing worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Indien de getoonde performance uit het verleden luidt in een andere valuta dan de valuta van het land waar u woont, moet u er rekening mee houden dat als gevolg van schommelingen in de wisselkoers de getoonde performance hoger of lager kan zijn als deze wordt omgerekend naar uw lokale valuta. Performancecijfers zijn gebaseerd op maandultimo transactiekosten en worden berekend op basis van totaalrendement met herbelegging van dividend. Tenzij anders aangegeven is de performance i) gebaseerd op de koers na aftrek van kosten en ii) inclusief herbelegging van dividend. Meer informatie over de fondsen wordt gegeven in het prospectus. Deze is verkrijgbaar via de kantoren van Robeco of via de website www.robeco.nl. De in deze publicatie genoemde ongoing charges is afkomstig uit het laatst verschenen jaarverslag en berekend op basis van het einde kalenderjaar.