

Robeco Sustainable Property Equities D EUR

Robeco Sustainable Property Equities 是一只積極管理基金，投資于全球發達國家的股票。基于基本面分析進行選股。基于基本面分析進行選股。作為選股流程的一部分，該策略設定持續不斷整合可持續性指標。子基金采用的策略是基于規範和基于活動的過濾剔除、Robeco 的良好治理政策、Robeco 的 SDG 框架，並在投資過程中考慮主要不利影響，但這些只是其中一二。有關產品的更多具體信息，請訪問我們的網站和本信息披露最後一個問題中提供的鏈接。



Folmer Pietersma, Frank Onstwedder
基金經理,自 01-10-2007

表現

	基金	基準
1 個月	1.86%	2.14%
3 個月	0.67%	1.36%
年初至今	-4.87%	-2.78%
1 年	-5.88%	-2.96%
2 年	2.23%	6.06%
3 年	-3.08%	-0.33%
5 年	2.68%	5.37%
10 年	3.01%	3.77%
自 06-1998	5.66%	6.36%

年度化 (超過一年期以上)
注意：由於基金和指數的計量期間不同，可能會產生業績差異。有關更多信息，請參見最後一頁。

歷年表現

	基金	基準
2024	3.98%	8.50%
2023	4.93%	6.67%
2022	-21.82%	-20.10%
2021	34.81%	35.24%
2020	-11.41%	-14.75%
2022-2024	-5.16%	-2.57%
2020-2024	0.37%	1.29%

年度化 (年)

基準

標準普爾已發展市場房地產指數(淨回報, 歐元)

一般資料

晨星評級	★★★★
基金類別	股票
貨幣	歐元
基金總值	歐元 369,587,582
股份類別規模	歐元 7,707,426
已發行單位	41,949
第一次報價日期	03-06-1998
財政年度	31-12
經常性開支	1.61%
每日買賣	是
已付股息	不是
事前追蹤誤差限制	7.00%
管理公司	Robeco Institutional Asset Management B.V.

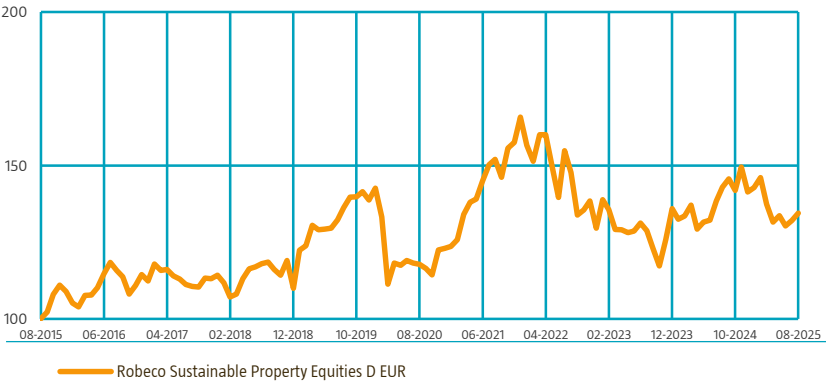
可持續投資概覽

- 排除投資+
- 環境、社會及管治(ESG)分析整合
- 表決
- 實踐ESG目標

有關排除投資的更多資料，請瀏覽 <https://www.robeco.com/exclusions/>

表現

指數化表現 (截至 31-08-2025) - 來源：荷寶



表現

以交易價計，本基金的回報率為 1.86%。

該基金略微落後於參考指數。從趨勢角度來看，可持續城市對相對錶現的貢獻最大，這主要得益於在日本開發商和美國寫字樓房地產投資信託基金（包括 BXP 和 Kilroy）中出色選股。PropTech 趨勢板塊表現不佳，主要受到 CoStar Group 和 American Tower 持倉的影響。CoStar Group 在年初至今表現出色後進行了調整，而包括 American Tower 在內的 Tower REITs 則因擔心 EchoStar 被 AT&T 收購可能導致塔臺支出減少和客戶流失而下跌。生活方式板塊落後於更廣泛的行業板塊，因為歐洲自助倉儲公司在 10 年期英國國債收益率飆升後進行了調整，這被視為與住房交易相關的倉儲需求的負面催化劑。美國多戶住宅房地產投資信託基金（REITs）表現落後，因為過去六個月租金增長預測有所下降，部分原因是疫情後供應建設的消化時間延長以及宏觀經濟情緒的變化。

投資組合變更

上個月，我們啟動了帝國房地產信託公司（Empire State Realty Trust, ESRT）的頭寸，並在 8 月份進一步增持。該公司是紐約市一家純粹的房地產投資信託公司，擁有並經營着一個現代化、位置優越的辦公、零售和多戶式資產組合。ESRT 的旗艦項目帝國大廈是 "世界上最著名的建築"，其標誌性建築是天文臺。紐約市商業地產（CRE）的基本面正在改善，而 ESRT 擁有一流的寫字樓產品，其租金定價處於市場最活躍的細分領域。對 ESRT 的交易資金來自於減少我們對世邦魏理仕集團的超額持倉，該集團的股票今年以美元計算上漲了近 25%（以歐元計算上漲了 10%）。結構性順風因素，包括設施管理外包和房地產資產的機構持有，是世邦魏理仕令人印象深刻的成功故事的關鍵驅動力。在香港，我們減持了倉位過重的新鴻基亞洲。繼 5 月份 1m HIBOR 下降 300 個基點後，該股的回報率已達 25%。最近，香港銀行間同業拆借利率（HIBOR）開始上升，這可能會對住房市場的基本面產生負面影響。

市場發展

儘管關稅對經濟的影響仍不確定，但由於美國與其主要貿易伙伴之間正在達成協議，股市繼續保持上升趨勢。這導致對經濟較為敏感的行業繼續反彈。由於最壞的經濟衰退情景被避免的可能性較高，或者由於財政上的持續揮霍，整個發達市場的債券收益率都在上升。然而，以美國 BBB 公司債券利差衡量的公司債券利差在 8 月份幾乎創下了歷史新低，為公司的融資條件提供了支持。主要央行維持利率不變，只有英國央行例外，將利率下調 25 個基點至 4.00%。與此同時，美聯儲主席傑羅姆·鮑威爾在 8 月份的講話中提到，通脹率已從大流行後的高點大幅下降。這種更加鴿派的前景引發了美國房地產投資信託的反彈，導致房地產股票的表現優於全球股市。2026E 年美國房地產投資信託基金的平均 FFO 增長率估計為中等個位數，股息率接近 4%，目前的子行業倍數處於歷史低位。

展望

商業房地產基本面正在減速，但處於非常健康的水平。勞動力市場緊張，就業增長強勁，但有所減速。從歷史上看，就業增長一直是房地產空間需求的關鍵驅動力。隨着建築成本的增加和融資的枯竭，新的房地產空間供應正受到限制。預計發達經濟體仍將處於通脹環境中。一般來說，當其他商品和服務的價格也上漲時，房東更容易協商提高租金。從盈利角度來看，融資成本帶來的阻力減小。與以往的週期一樣，上市房地產市場較早地對直接市場計入了調整的定價，也可能較早地考慮到衰退的結束。縱觀歷史的長遠期限，我們發現該行業的回報率與普通股比起來是非常可觀的。房地產資產所有權是一個可觀的收入途徑，為受益於土地增值提供良機。由於該領域的通脹對沖屬性，其誘人的收益率甚至更有價值。

十大持股公司

前十大持倉中有幾個公司是技術變革和人們生活方式改變的受益者：普洛斯（Prologis）和 Equinix 屬於房地產科技領域，是受益於技術變革的房地產公司。Equinix 是最大的上市互聯數據中心房地產投資信託基金，受益於人工智能相關基礎設施支出的增加，預計到 2029 財年，人工智能相關基礎設施支出將增加一倍以上。AvalonBay Communities、Essex Property Trust 和 Welltower 等公司是人們生活方式改變的受益者。許多國家都面臨着住房短缺的問題，而租住較小的公寓往往比買房更實惠。Welltower確實是美國最大的醫療保健房地產投資信託基金（REIT），專注於老年住房資產。其投資組合包括各種類型的設施，如獨立生活社區、輔助生活住宅和記憶護理單位，滿足老年人口的需求。該公司對醫療保健房地產的關注使其在應對人口老齡化所帶來的對老年生活選擇日益增長的需求中發揮了重要作用。老年住房的建設水平已經下降，而在新冠疫情後，需求卻加速增長。美國自助倉儲房地產投資信託基金（REIT）Extra Space Storage 也是人們生活方式改變的受益者，因為該行業的經營基本面向住房流動性相關。隨着美國抵押貸款利率的下降，我們預計住房活動和流動性將有所改善。

基金價格

31-08-25	歐元	183.74
年初至今高位 (28-02-25)	歐元	199.47
年初至今低位 (08-04-25)	歐元	166.97

費用

管理費	1.40%
表現費	沒有
服務費	0.16%

法律地位

根據盧森堡法律註冊成立的可變資本投資公司（SICAV）	
發行結構	開放式
UCITS V	是
股份類別	D EUR

註冊於

奧地利, 比利時, 智利, 法國, 德國, 愛爾蘭, 意大利, 盧森堡, 荷蘭, 秘魯, 新加坡, 西班牙, 瑞典, 瑞士, 台灣, 英國

貨幣政策

本基金可從事外匯對沖交易。

風險管理

投資過程全面整合風險管理，確保投資時刻符合既定的指引

派息政策

本基金並不派息，本基金的股價反映所賺取的收益，因此本基金的股價發展反映全部表現。

基金代碼

ISIN代碼	LU0187079180
彭博	RCCGPED LX
Sedol	B1HPN61
WKN	A0CAOU
Valoren	1794743

十大持股公司

持股公司	行業	%
Equinix Inc	Specialized REITs	6.86
Welltower Inc	Health Care REITs	6.58
Prologis Inc	Industrial REITs	6.30
Simon Property Group Inc	Retail REITs	3.99
Extra Space Storage Inc	Specialized REITs	3.66
AvalonBay Communities Inc	Residential REITs	3.51
Essex Property Trust Inc	Residential REITs	3.02
Goodman Group	Industrial REITs	2.90
Mitsubishi Estate Co Ltd	房地產管理與開發	2.80
Equity LifeStyle Properties Inc	Residential REITs	2.31
總計		41.92

前10/20/30大持股權重

TOP 10	41.92%
TOP 20	61.00%
TOP 30	76.80%

統計數據

	3 年	5 年
事後追蹤誤差(%)	1.58	1.94
資訊比率	-0.80	-0.55
夏普比率	-0.31	0.18
額外回報率(%)	-1.34	-0.96
貝他值	0.98	0.99
標準差	14.51	15.19
最大月度漲幅(%)	8.27	10.78
每月最大跌幅(%)	-9.47	-9.47

以上所述比率以未扣除費用的回報率計算。

選股命中率

	3 年	5 年
表現較佳的月數	15	28
選股命中率(%)	41.7	46.7
維持牛市的月數	21	36
在牛市中表現較佳的月數	8	17
在在牛市中的投資命中率(%)	38.1	47.2
維持熊市的月數	15	24
在熊市中表現較佳的月數	7	11
在熊市中的選股命中率(%)	46.7	45.8

以上所述比率以未扣除費用的回報率計算。

資產分佈

資產分佈		
股票		99.3%
現金		0.7%

行業分佈

基金經理偏愛擁有穩定創收投資組合和財務狀況的房地產公司。本基金高配數據中心和住宅房地產投資信託基金（REIT），包括多戶住宅 REIT 和單戶住宅 REIT。在專業 REIT 當中，本基金在電信塔 REIT 和自助倉儲 REIT 所佔的權重相對較大。主要低配是多元化房地產投資信託基金（REIT）、酒店及度假村 REIT、三網 REIT 和零售 REIT。三大主流投資組合分別是：房地產科技、可持續城市和生活方式。這三大趨勢分別佔基金的30%、38%和32%。

行業分佈		偏離指數	
Specialized REITs	21.0%		4.0%
房地產管理與開發	20.9%		2.7%
Residential REITs	14.4%		4.2%
Retail REITs	12.0%		-3.2%
Industrial REITs	11.7%		-2.2%
Health Care REITs	9.5%		-1.7%
Office REITs	5.4%		0.3%
Diversified REITs	4.7%		-2.4%
Diversified Telecommunication Services	0.4%		0.4%
Hotel & Resort REITs	0.0%		-2.2%

地區分佈

該基金在北美地區處於低配狀態，而在歐洲地區則略微高配。

地區分佈		偏離指數	
美國	61.1%		0.3%
亞洲	25.5%		-0.1%
歐洲	13.4%		1.2%
中東	0.0%		-1.3%

貨幣分佈

基金經理實行積極的貨幣對沖政策，這意味着距離指數權重的偏差好倒向小幅。對於一些新興市場貨幣，例如巴西雷亞爾，對沖的成本相對較高，因此沒有進行對沖。

貨幣分佈		偏離指數	
美元	62.0%		1.9%
日圓	11.3%		-1.0%
澳元	6.0%		-0.3%
歐元	5.3%		-0.4%
港元	3.5%		0.0%
英鎊	3.3%		-0.1%
新加坡元	3.1%		0.1%
瑞典克朗	1.5%		-0.2%
瑞士法郎	1.3%		0.0%
加元	1.2%		0.1%
Israeli Shekel	1.0%		-0.3%
巴西雷亚尔	0.6%		0.6%
其他	-0.1%		-0.4%

ESG重要資訊

本資料單中的可持續性信息可以幫助投資者將可持續性需考慮因素納入其投資過程。此信息僅供參考。所報告的可持續性信息可能根本不會與該基金的約束性要素相聯系使用。做投資決定應考慮招資說明書中所述的基金的所有特征或目標。招資說明書可應要求提供，也可在 Robeco 網站上免費查閱。

可持續發展

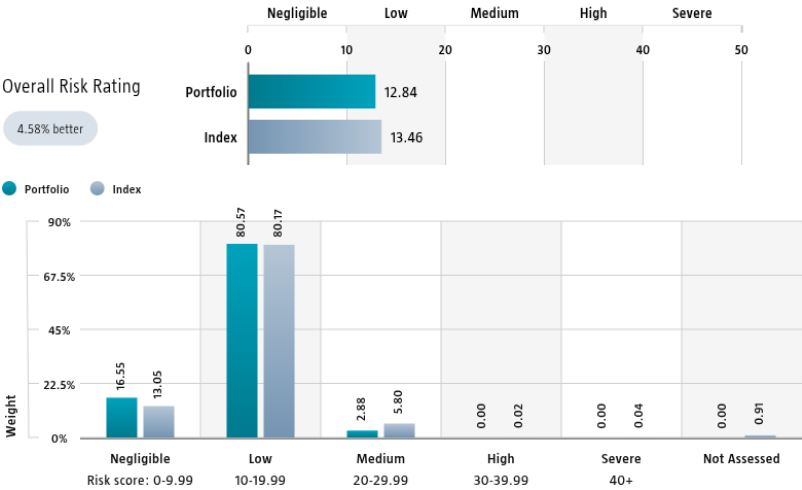
本基金通過排除、ESG 整合、ESG 和環境足跡目標以及投票等方式將可持續性納入投資過程。本基金不會投資于違反國際規範的發行人，也不會投資于其活動根據 Robeco 的排除政策被視為對社會有害的股票發行人。在財務方面具有重要意義的 ESG 因素被納入自下而上的基本投資分析中，以評估現有和潛在的 ESG 風險和機會。在選股方面，本基金限制具有較高可持續性風險的風險敞口。與參考指數相比，本基金的目標還包括更高的 ESG 評分，以及至少降低 20% 的碳足跡。此外，如果股票發行人在持續監測中被標記為違反國際標準，那麼該股票發行人將成為排除對象。最後，本基金利用股東權利，根據 Robeco 的代理投票策略進行代理投票。

欲了解更多信息，請訪問與可持續性相關的披露。

用于所有可持續性視覺效果的指數基于 S&P Developed Property Index (Net Return, EUR)。

Sustainalytics ESG 風險評級

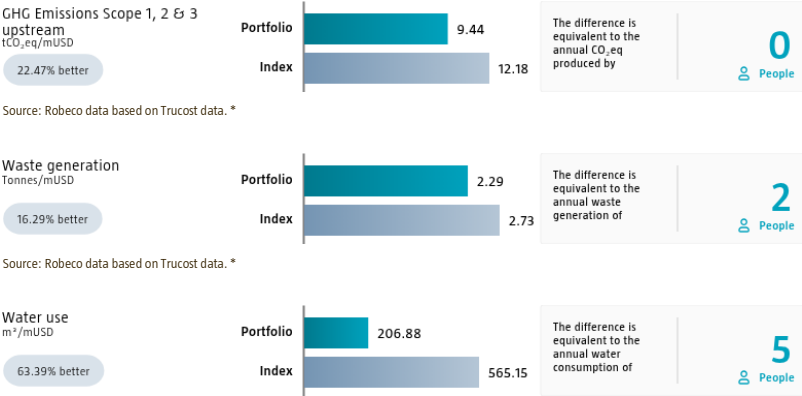
Portfolio Sustainalytics ESG 風險評級圖表用于顯示投資組合的 ESG 風險評級。這是通過將投資組合各組成部分的 Sustainalytics ESG 風險評級乘以其各自的投資組合權重來計算的。橫亘于Sustainalytics ESG 風險級別圖表的分布網顯示投資組合在Sustainalytics 的五個細分出的ESG 風險級別的配置：可忽略不計（0-10）、低（10-20）、中（20-30）、高（30-40）和嚴重（40+），提供了一個投資組合對不同 ESG 風險級別的敞口的一覽圖。指數得分與投資組合得分並排提供，凸顯與指數相比的投資組合 ESG 風險級別。數字中僅包含其結構可映射為公司的持倉。



Source: Copyright ©2025 Sustainalytics. All rights reserved.

環境足跡

環境足跡表示投資組合中每百萬美元投資的總資源消耗。每個被評估公司的足跡都是通過對公司的含現金企業價值 (EVIC) 所消耗的資源進行標準化來計算的。我們使用加權平均值將這些數字彙總到投資組合級別，將每個被評估投資組合組成部分的足跡乘以其各自的頭寸權重。出于比較目的，除投資組合的足跡外，還會顯示指數足跡。用于投資組合和指數之間進行比較的等效因子代表歐洲平均值，並基于第三方來源和自己的估計。因此，所呈現的數字旨在用于說明之目的，僅供參考。數字中僅包含其結構可映射為公司的持倉。

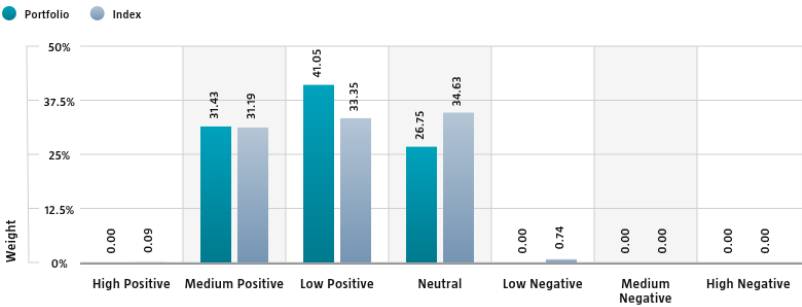


Source: Robeco data based on Trucost data. *

* Source: S&P Global Market Intelligence data © Trucost 2025. All rights in the Trucost data and reports vest in Trucost and/or its licensors. Neither S&P Global Market Intelligence, 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 S&P Global Market Intelligence's express written consent. Reproduction of any information, data or material, including ratings is prohibited. The content is not a recommendation to buy, sell or hold such investment or security, nor does it address suitability of an investment or security and should not be relied on as investment advice.

可持續發展目標(SDG) 影響對齊

根據 Robeco 的 SDG 框架的可持續發展目標（SDG），橫亘 SDG 分數表的分布網顯示了分配給具有積極、消極和中性影響力的公司的投資組合權重。該框架采用三步法評估公司的影響與相關可持續發展目標（SDG）是否一致以及給予總體 SDG 分數。分數範圍從正面影響到負面影響，對應的級別為高影響、中影響或低影響。這將產生從 -3 到 +3 的 7 級等級。出于比較目的，除投資組合的數據外，還會提供指數數據。數字中僅包含其結構可映射為公司的持倉。



Source: Robeco. Data derived from internal processes.

進行企業議合計劃

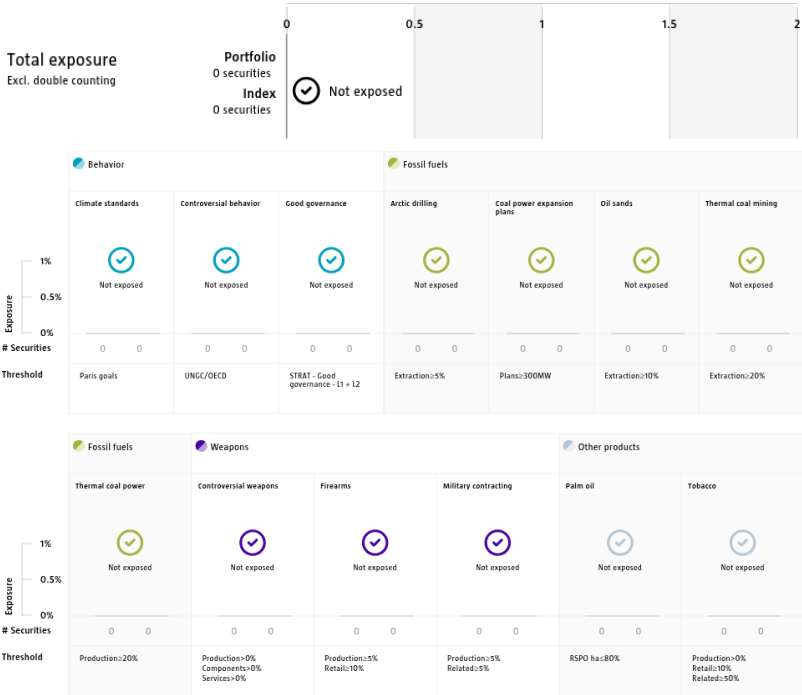
Robeco 區分三種類型的參與。“價值參與”聚焦于具有財務重要性和/或正在造成負面可持續性影響的長期問題。這些主題可以細分為環境、社會、治理或與投票相關的主題。“SDG 參與”旨在推動公司對 SDG 貢獻的明確和可測量的改進。“加強參與”是由不當行為引發的，並聚焦于嚴重違反國際標準的公司。該報告根據的是投資組合中在過去 12 個月內進行過參與活動的所有公司。請注意，公司可能同時在多個類別裏處於參與中。投資組合風險敞口的整數雖排除重複計算，但可能不等于單個類別風險敞口的總和。

	Portfolio exposure	# companies engaged with	# activities with companies engaged with
Total (* excluding double counting)	1.40%	1	6
Environmental	0.00%	0	0
Social	0.00%	0	0
Governance	0.00%	0	0
Sustainable Development Goals	1.40%	1	6
Voting Related	0.00%	0	0
Enhanced	0.00%	0	0

Source: Robeco. Data derived from internal processes.

排除投資

摒除圖表顯示 Robeco 對於摒除策略應用到什麼程度。出于參考目的，除投資組合的風險敞口外，還會顯示指數風險敞口。除非另有說明，閾值以收入為基礎。有關摒除策略和哪個級別適用的詳細信息，請參閱發布于 Robeco.com 的摒除政策和摒除列表。



Source: We use several data sources such as Sustainalytics, RSPO (Roundtable on Sustainable Palm Oil), World Bank, Freedom House, Fund for Peace and International Sanctions; further policy document available [Exclusion Policy](#)

投資目標

Robeco Sustainable Property Equities 是一只積極管理基金，投資於全球發達國家的股票。基于基本面分析進行選股。基于基本面分析進行選股。作為選股流程的一部分，該策略設定持續不斷整合可持續性指標。子基金采用的策略是基于規範和基于活動的過濾摒除、Robeco 的良好治理政策、Robeco 的 SDG 框架，並在投資過程中考慮主要不利影響，但這些只是其中之一。有關產品的更多具體信息，請訪問我們的網站和本信息披露最後一個問題中提供的鏈接。

該子基金依據 2019 年 11 月 27 日關於金融行業可持續性相關披露的法規（EU）2019/2088 第 8 條的涵義，促進環境和/或社會特征。該子基金在追求經濟效益的同時，也會考慮環境、社會和治理特征。

基金經理的簡歷

Folmer Pietersma 是 Robeco 可持續房地產股票（Robeco Sustainable Property Equities）基金的投資組合經理。在 2007 年加入 Robeco 之前，Folmer 曾在荷蘭銀行資產管理公司（ABN AMRO Asset Management）擔任投資組合經理和財務分析師。他于 1997 年在 ING 開始其職業生涯。他持有蒂爾堡大學（University of Tilburg）經濟學碩士學位和 CEFA 註冊證書。Frank Onstwedder 是 Robeco 可持續房地產股票（Robeco Sustainable Property Equities）基金的投資組合經理。他于 2018 年再次加入 Robeco。在此之前，Frank 曾于 2009 年至 2018 年期間在 NN IP 擔任全球股票研究團隊的金融主管與房地產分析師，並於 2007 年至 2009 年期間擔任 Lehman Brothers/Neuberger Berman 的投資組合經理。在 1994-1998 年和 2000-2007 年期間，他在 Robeco 擔任各種職務，包括 Robeco Property Fund 投資組合經理，而在那間隔期他在 Aegon 投資管理公司工作。他持有鹿特丹伊拉斯姆斯大學（Erasmus University Rotterdam）計量經濟學碩士學位。

財政產品處理

本基金於盧森堡成立，受盧森堡法律和規則管限。本基金無須於盧森堡支付任何公司、所得、股息或資本增值稅，但須在當地支付年認購稅('tax d'abonnement')，相當於本基金資產淨值的0.05%。本基金的資產淨值已計入此稅負，而本基金原則上可利用盧森堡避免雙重課稅協定網絡局部抵銷任何預扣所得稅。

投資者的財政處理政策

投資於本基金的財務影響視乎投資者的個人情況而定。就荷蘭私人投資者而言，自投資所得的實際利息和股息收益或資本增值無須課稅。如投資者的淨資產超過投資者所享有的免稅額，則每年須按其截至1月1日的資產淨值繳付所得稅，而任何在本基金的投資金額為投資者淨資產的一部分。至於居於荷蘭以外地區的私人投資者，無須因投資於本基金而在荷蘭課稅，但該等投資者可能須根據適用稅務法律，就投資於本基金所得的任何收益於其居住地課稅。法律實體或專業投資者須受其他稅務規則約束。我們建議投資者在決定投資於本基金前，應就投資於本基金在其具體情況下所帶來的稅務影響諮詢其財務或稅務顧問。

可持續性圖片

可持續性視覺材料中顯示的數字是在子基金級別計算的。

MSCI聲明

資料來源：MSCI。MSCI並無作出明示或隱含的保證或陳述，且就此處所載的MSCI數據並無任何法律責任。MSCI數據不得再分發或作為其他指數或任何證券或金融產品的基礎。本報告未經MSCI批准、背書、審閱或非由其擬備。任何MSCI數據無意構成作出(或不作出)任何投資決策的意見或建議，也不應以此作為依據。

晨星評級

版權所有©晨星比利時、荷蘭及盧森堡經濟聯盟(Benelux)。版權所有。此處所載資料：(1)為晨星及/或其內容供應商所專有；(2)不得複製或分發；及(3)並不保證準確、完整或適時。晨星或其內容供應商不會就任何使用本資料所招致的任何損失或虧損而負責。往績並不保證未來的表現。有關晨星的更多資料，請參閱www.morningstar.com

Febelfin 聲明

子基金取得此標籤並不代表此子基金符合閣下個人的永續性目標，亦不代表此標籤符合未來推出的歐洲或國家條文規定之要求。所取得的標籤有效期為一年，而且每年須經重新評估。欲知此標籤詳情，請瀏覽 www.towardsustainability.be。



聲明

資料來源：荷寶，截至31-08-2025，資產淨值對資產淨值以相關股份類別的報價貨幣計算，將再投資的股息計算在內。除非另有說明，表現數據以首次報價日開始計算。©2025晨星有限公司。版權所有。晨星提供的資料：（1）為晨星及（或）其內容供應商的獨有資產；（2）未經許可不得複製或轉載；及（3）晨星未就資料的完整性、準確性及即時性作出任何保證。晨星及其內容供應商對於因使用相關資料而作出的交易決定均不承擔任何責任。過往績效紀錄不能保證未來投資結果。投資附帶風險。有關投資於新興市場的基金的披露：投資者應注意本基金的投資策略及固有風險有別於傳統的只持長倉債券基金。有關投資於高收益債券的基金的披露：投資者應注意本基金的投資策略及固有風險有別於傳統的只持長倉債券基金。過往回報並非將來業績的指標。單位價格可升可跌，而過往之表現不能作為將來表現的指引。投資回報若非以港元或美元計算，則須承受匯率波動的風險。投資者於作出任何投資於基金的決定前應參閱本基金的香港基金說明書。投資者應確定彼等完全理解本基金所附帶的風險。投資者應考慮其本身的投資目標及風險承受水平。任何意見、估計或預測可隨時在無作出警示的情況下作出更改。如有疑問，請尋求獨立意見。本文內容均以相信為可靠的來源為基礎，但概不就其準確性或完整性，作出明示或隱含的保證或聲明。本基金可使用衍生工具作為其投資策略的一部分，而有關投資在本質上非常波動，故若市場走勢相反，本基金可能須承受額外的風險及成本。投資者應注意本基金的投資策略及固有風險有別於傳統的只持長倉股票基金。在極端的市场下，本基金可能須承受理論上無限的損失。本文件並未為香港證監會所審閱。