

31.10.2024

## Perustiedot

Rahastoluokka  
Osakerahastot

Morningstar-luokitus  
Kiinteistöyhtiöt Eurooppa osakkeet

Osuuslaji  
OP-Reaaliomaisuusyhtiöt IV A

ISIN  
FI4000514187

Vertailuindeksi  
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä 1.11.2004  
SFDR Artikla 8  
Osuuden arvo 233,52 EUR  
Rahaston koko 76,6 MEUR  
Juoksevat kulut 0,50 %  
Minimisijoitus 10 000 000 €

### Palkkiot

Merkintäpalkkio 0,75 %  
Lunastuspalkkio 0,75 %  
Hallinnointipalkkio 0,50 %  
Tuottosidonnainen palkkio ei ole  
Omistaja-asiakkaan edut henkilö-  
asiakkaalle:  
- kerryttää OP-bonuksia  
- merkinnät ja lunastukset  
ilman palkkiota

Riskimittarit, 3 v. Rahasto

Alfa	0,0
Beeta	0,0
Informaatio-suhde	0,0
Sharpen luku	-0,8
Aktiiviriski	-
Volatiliteetti	18,6

### Riskitaso

Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

## Salkku

### Osuuden arvon kehitys



### Historialliset tuotot kulujen jälkeen

	Rahasto
1 kuukausi	-6,8 %
3 kuukautta	0,8 %
6 kuukautta	4,6 %
Vuoden alusta	1,7 %
1 vuosi	20,5 %
3 vuotta p.a.	-
5 vuotta p.a.	-
10 vuotta p.a.	-

### Sijoitusten rekisteröidyt korimmaat



### Toimialajakauma

Energia	
Informaatioteknologia	
Kiinteistösijoitukset	64,9 %
Kulutustavarat	
Perusteollisuus	
Päivittäistavarat	
Rahoitus	4,1 %
Teollisuus	2,2 %
Terveystarvikkeet	
Viestintäpalvelut	6,1 %
Yhdyskuntapalvelut	20,6 %

### Suurimmat alueet

Iso-Britannia	28,0 %
Saksa	20,5 %
Ranska	11,6 %
Italia	9,4 %
Espanja	8,3 %
Ruotsi	4,5 %
Alankomaat	3,8 %
Belgia	2,8 %
Sveitsi	2,6 %
Norja	1,7 %
Itävalta	1,4 %

### Suurimmat omistukset

LEG Immobilien SE	5,7 %
Vonovia SE	5,2 %
Unibail-Rodamco-Westfield SE	3,8 %
TAG Immobilien AG	3,5 %
British Land Co	3,0 %
Klepierre	2,8 %
Land Securities Group plc	2,8 %
PSP Swiss Property AG	2,6 %
Grainger Trust plc	2,5 %
National Grid PLC	2,5 %



## Sijoituspolitiikka

OP-Reaaliomaisuusyhtiöt on osakerahasto, joka sijoittaa varansa pääosin läntisen Euroopan osakemarkkinoille sellaisten yhtiöiden osakkeisiin, jotka tekevät sijoituksia tai joiden liiketoiminta muutoin liittyy kiinteistöihin, infrastruktuuriin ja metsään. Rahaston keskeisimmät sijoitukset kohdistuvat vuokra-asuntoihin, toimitilakiinteistöihin ja logistiikkakiinteistöihin. Rahaston sijoitukset toteutetaan pääasiassa suorien osakesijoitusten avulla. Rahasto voi käyttää sijoitustoiminnassaan johdannaisinstrumentteja suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa. Rahaston sijoitusaste voi vaihdella siten, että rahaston arvosta vähintään 75 % ja enintään 100 % sijoitetaan osakemarkkinoille. Tyypillisesti osakepaino liikkuu välillä 90–100 %. Rahaston varat sijoitetaan hajautetusti eri yhtiöiden osakkeisiin. Tyypillisesti rahasto sijoittaa varansa noin 30–50 yhtiön osakkeeseen, mutta määrä voi vaihdella salkunhoitajan näkemyksestä riippuen.

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia huomioimalla ESG-tekijöitä sijoitusprosessissa ja sulkien pois tiettyjä sijoituskohteita. Lisätietoja käytetyistä ESG-menetelmistä on kerrottu tarkemmin rahastoessitteessä. ”Ei merkittävää haittaa” -periaatetta sovelletaan ainoastaan rahastoon sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Muiden tähän rahastoon sisältyvien sijoitusten osuuden osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä.



## Salkunhoitajan katsaus

Minna Laine

### OP-Reaaliomaisuusyhtiöt-rahaston lokakuun tuotto oli -6,85 %

OP-Reaaliomaisuusyhtiöt-rahaston lokakuun tuotto oli -6,85 % kulujen jälkeen, joka oli heikompi kuin eurooppalaisten osakkeiden keskimääräinen markkinatuotto. Kuukauden tuottokehitykseen positiivisesti vaikuttivat itävaltalainen tukiasemamastoista antennipaikkoja vuokraava Eurotelesites ja italialainen kaasuverkkoyhtiö Italgas. Vastaavasti kuukauden tuottokehitykseen heikentävästi vaikuttivat norjalainen toimitilaa vuokraava Entra ja belgialainen sähkönsiirtoyhtiö Elia.

Salkun suurimmat omistukset ovat asuntoyhtiöt LEG Immobilien, Vonovia ja Tag Immobilien Saksasta. Liiketilaa omistava British Land UK:sta sekä toimistoja ja kauppakeskuksia omistava ranskalainen Unibail-Rodamco-Westfield.

Lokakuu oli vaisu kuukausi sijoitusmarkkinoilla. Kaikki keskeiset osakemarkkinat painuivat miinukselle. Globaalit osakemarkkinat heiluivat tavallista enemmän Yhdysvaltojen tulevien presidentinvaalien ja geopoliittisten riskien vuoksi. Talouden aktiviteettia kuvaavat luvut Yhdysvalloista ovat olleet ristiriitaisia ja hankalasti tulkittavia muun muassa hurrikaanien ja lakkojen vuoksi, mikä on aiheuttanut suuriakin liikkeitä osakkeiden hinnoissa. Tämä on heijastunut myös Euroopan osakemarkkinoille. Vaikka Euroopan keskuspankilta odotetaan vielä ohjauksen laskua joulukuussa, epävarmuus korkotasosta on lisääntynyt.

Kolmannen kvartaalin tuloskausi Euroopassa on sujunut hieman vaisusti. Kiinteistö- ja infrayhtiöt ovat sen sijaan ylittäneet analyttikkoennusteisiin ja osa jopa hieman ne ylittäen. Kauppakeskuksia omistavat yritykset, kuten ranskalaiset Klepierre ja Unibail-Rodamco-Westfield, kertoivat vuokralaistensa myynnin kasvun olleen varsin voimakasta. Lokakuun aikana tuloksensa julkaisseiden kiinteistöyhtiöiden kiinteistöjen arvojen lasku näyttöä pysähtyneen ja vuokrausasteet säilyneet kohtuullisilla tasoilla. Kurssikehitykseen katsauskauden aikana vaikutti tuloksia enemmän epävarmuus korkotason kehitymisestä.

Katsauskauden aikana tapasimme espanjalaisen toimitilaa ja datakeskuksia omistavan Merlin Propertiesin. Datakeskusten osuus yhtiön salkussa kasvaa tulevina vuosina voimakkaasti ja keskustelimme siitä, miten yhtiö varmistaa sähkön saannin keskuksille.



## Vastuullisuus

### Vastuullinen sijoittaminen

Rahasto noudattaa [OP Varainhoidon Vastuullisen sijoittamisen periaatteita](#). Vastuullisuusasioiden huomioiminen sijoitusanalyysissä- ja päätöksenteossa tuo lisäinformaatiota perinteisen taloudellisen ja markkinadatan lisäksi. Olennaiset vastuullisuusasiat voivat vaikuttaa pitkällä aikavälillä sijoituskohteiden taloudelliseen menestykseen ja siten tuottoon.

### Poissulkeminen

Rahasto poissulkee aktiivisista suorista sijoituksistaan kiistanalaisten aseiden valmistajia, lämpöhiiltä tuottavia kaivosyhtiöitä, lämpö-hiiltä käyttäviä sähköyhtiöitä, sekä kansainvälisiä normeja rikkoneita yhtiöitä, joihin vaikuttaminen on ollut tuloksetonta. [Poissulkulista](#) on julkinen.

### Aktiivinen omistajuus

OP:n rahastot osallistuvat kotimaisiin ja ulkomaisiin yhtiökokouksiin vastuullisuusnäkökulmia huomioivan [OP-Rahastoyhtiön Omistajapolitiikan](#) mukaisesti. OP:n rahastot hyödyntävät yhtiökokouksissa Institutional Shareholder Services -yhtiön yhtiökokoustutkimusta.

### Kansainväliset normirikkomukset

Kansainväliset normit, kuten YK:n Global Compact, määrittelevät minimitason vastuulliselle liiketoiminnalle. OP Varainhoito vaikuttaa aktiivisissa suorissa sijoituksissa tekemässä OP-rahastoissa yhtiöihin, joiden nähdään rikkoneen kansainvälisiä normeja. Tavoitteena on, että normeja rikkoneet yhtiöt muuttavat toimintaansa ja alkavat noudattaa kansainvälisiä normeja toiminnassaan. Käytämme ulkopuolista palveluntarjoajaa tunnistamaan kansainväliset normirikkomukset.

### Temaattinen vaikuttaminen

OP Varainhoito vaikuttaa yhtiöihin myös eri vastuullisuusteemoissa, kuten ilmastonmuutoskysymyksessä.

OP:n rahastojen käytännön omistajavaikuttamisesta löytyy lisätietoja kaksi kertaa vuodessa julkaistavassa [vastuullisen sijoittamisen katsauksessa](#).



## ESG-analyysi

ESG-riskitaso

AA

ESG-kokonaispistemäärä

8,0

Ympäristö (E)

6,9

Sosiaalinen (S)

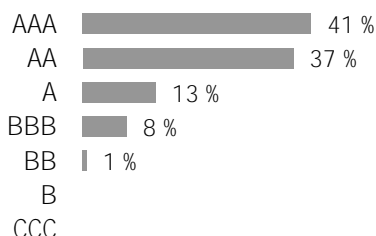
6,5

Hallintotapa (G)

7,3

ESG-riskitaso kertoo kuinka hyvin salkun kohdeyhtiöt huomioivat (Environment) ympäristöön, (Social) sosiaalisiiin kysymyksiin ja (Governance) hyvään hallintotapaan liittyvät riskit ja mahdollisuudet suhteessa toimialaansa. Arvio on välillä 0-10, joka sen jälkeen jaetaan seitsemään ESG-riskitasoon (AAA-CCC). Mitä korkeampi arvio on, sitä paremmin salkkuyhtiöt ovat varautuneet ESG-riskeihin ja mahdollisuuksiin.

### Yritysten ESG-riskitason jakauma



Hiili-intensiteetti

110,2

kasvihuonepäästöt tonnia/liikevaihto (MUSD)

Kattavuus

99,7 %

Salkun hiili-intensiteetti on salkun kohdeyhtiöiden hiili-intensiteetin painotettu keskiarvo. Hiili-intensiteetissä on huomioitu yhtiöiden tason 1 ja tason 2 kasvihuonepäästöt tonnia, suhteutettuna yhtiön liikevaihtoon (miljoona dollaria).

Vihreä liiketoiminta

23,7 %

Uusiutuva energia

3,5 %

Energiatehokkuus

0,9 %

Ympäristöystävällinen

rakentaminen

19,3 %

Vesivarojen kestävä käyttö

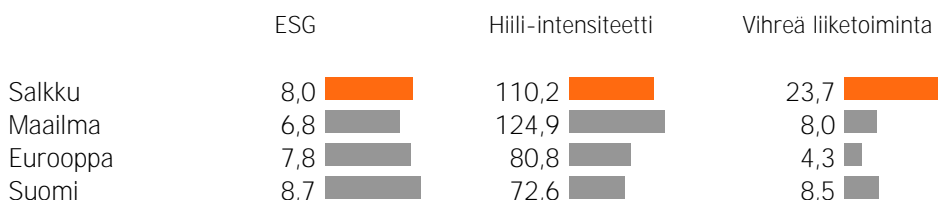
-

Saastumisen ehkäisy

-

Salkun vihreä liiketoiminta tarkastelee salkun yhtiöiden tuotteiden ja palveluiden vaikutusta ympäristöön. Luku kuvaa ympäristöön positiivisesti vaikuttavien tuotteiden ja palveluiden osuutta salkkuyhtiöiden liikevaihdosta.

### Salkun ESG-analyysi suhteessa viitesalkkuihin



Kuukausikatsauksen tarkoituksena on antaa sen lukijalle tietoa rahastoista ja niiden kehityksestä. Katsauksessa annetut tiedot eivät ole sijoitusneuvontaa eikä niiden perusteella tule tehdä sijoituspäätöksiä. Sijoittajalle tarkoitettu avaintieto- ja rahastoesite sekä rahaston vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus ovat ne dokumentit, joihin sijoittajan on syytä tutustua ennen mahdollisen rahastomerkin tekemistä. Tässä dokumentissa oleva informaatio ei ole täydellistä ja se päivitetään kuukausittain. Katsauksen tiedot ovat sitä laadittaessa saatavissa ollut tuorein tieto rahastoista. Katsauksessa esitettyjen tietojen kopiointi ja levittäminen on kielletty. Katsauksen muutoksista ei informoida erikseen. OP-Rahastoyhtiö Oy on koonnut ja toimittanut katsauksessa esitetyt tiedot. OP-Rahastoyhtiö Oy ei takaa katsauksessa esitettyjen tietojen oikeellisuutta, täydellisyyttä tai ajantasaisuutta eivätkä vastaa mistään suorista tai epäsuorista kuluista, vahingoista tai menetyksistä, joita tässä materiaalissa esitetyn informaation käyttö voi aiheuttaa. Katsauksessa käytetty tähtiluokitus on Morningstarin tuottama ja se päivitetään kuukausittain. Rahastojen historiallinen kehitys ei ole tae niiden tulevasta kehityksestä. Rahastojen osuuksien arvot voivat vaihdella huomattavasti niiden sijoitusten koostumuksen ja niiden hoidossa käytettävien menetelmien johdosta. Rahastoon liittyvät riskit ovat kuvattuna tarkemmin rahaston rahastoesitteessä. Rahastoja koskevat rahastojulkaisut ovat saatavilla osoitteesta op.fi ja OP:n konttoreista.