

31.8.2024

Perustiedot

Rahastoluokka
Osakerahastot

Morningstar-luokitus
Kiinteistöyhtiöt Eurooppa osakkeet

Osuuslaji
OP-Reaaliomaisuusyhtiöt IV A (kasvu)

ISIN
FI4000514187

Vertailuindeksi
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä 1.11.2004
SFDR Artikla 8
Osuuden arvo 239,82 EUR
Rahaston koko 78,4 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	18,8

Riskitaso

Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

Salkku

Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen

	Rahasto
1 kuukausi	3,5 %
3 kuukautta	3,5 %
6 kuukautta	13,9 %
Vuoden alusta	4,4 %
1 vuosi	15,8 %
3 vuotta p.a.	-
5 vuotta p.a.	-
10 vuotta p.a.	-

Sijoitusten rekisteröidyt korimaat



Toimialajakauma

Energia	
Informaatioteknologia	
Kiinteistösijoitukset	65,6 %
Kulutustavarat	
Perusteollisuus	
Päivittäistavarat	
Rahoitus	3,9 %
Teollisuus	2,2 %
Terveystieteet	
Viestintäpalvelut	5,9 %
Yhdyskuntapalvelut	20,9 %

Suurimmat alueet

Iso-Britannia	27,9 %
Saksa	20,2 %
Ranska	11,9 %
Italia	9,8 %
Espanja	7,8 %
Ruotsi	4,8 %
Alankomaat	3,9 %
Belgia	3,1 %
Sveitsi	2,5 %
Norja	1,9 %
Portugali	1,5 %

Suurimmat omistukset

LEG Immobilien SE	5,6 %
Vonovia SE	5,3 %
Unibail-Rodamco-Westfield SE	3,6 %
TAG Immobilien AG	3,1 %
British Land Co	3,0 %
Land Securities Group plc	2,9 %
Tritax Big Box REIT Plc	2,6 %
Grainger Trust plc	2,6 %
Terna Spa	2,6 %
Segro Plc	2,6 %



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 elokuun tuotto oli 3,38 %

OP-Reaaliomaisuusyhtiöt-rahaston elokuun tuotto oli 3,38 % kulujen jälkeen, joka oli parempi kuin eurooppalaisten osakkeiden keskimääräinen markkinatuotto. Kuukauden tuottokehitykseen positiivisesti vaikuttivat saksalaiset asuntoyhtiöt Grand City Properties ja Vonovia. Vastaavasti kuukauden tuottokehitykseen heikentävästi vaikuttivat logistiikkayhtiö Segro ja Great Portland Estate UK:sta.

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.

Elokuussa osakemarkkinoilla volatilliteetti kasvoi ja osakekurssissa nähtiin voimakasta heiluntaa. Markkinapaniikki oli kuitenkin lyhykestoinen ja osakekurssit palautuivat nopeasti. Odotusten mukaiset inflaatioluvut heinäkuulta antavat keskuspankeille mahdollisuuden talouden tukemiseen rahapolitiikan keinoin. Myös muut makrotalouden tilaa kuvaavat tunnusluvut puoltavat keskuspankkien löyhempää rahapolitiikkaa syksyn aikana.

Elokuu oli jälleen positiivinen kuukausi kiinteistösektorille. Odotukset tulevista koronlaskuista, kiinteistöjen arvojen pohjautumisesta ja vuokrausmarkkinan pysyminen suhteellisen vahvana heijastui positiivisesti myös osakekursseihin. Sektorin yhtiöiden uudelleenrahoituksen kustannus jäänee pelättyä alhaisemmaksi. Osa yhtiöistä nosti ohjeistustaan loppuvuodelle puolivuotiskatsauksen yhteydessä. Manner-Eurooppa oli saksalaisten asuntoyhtiöiden johdolla vahvin markkina elokuussa. Muut reaaliomaisuusyhtiöt, kuten sähkön- ja kaasunsiirtoyhtiöt hyötyvät myös alemmista koroista, koska investointien rahoitustarve on valtava.

Elokuussa lisäsimme hieman painoa ruotsalaisen Nyfosan osakkeessa.

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.

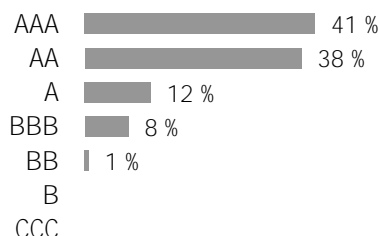
OP:n rahastojen käytännön omistajavaikuttamisesta löytyy lisätietoja kaksi kertaa vuodessa julkaistavassa [vastuullisen sijoittamisen katsauksessa](#).

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) sosiaalisin 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 kasvihuonepäästöt tonnia/liikevaihto (MUSD)	116,3	Vihreä liiketoiminta	24,1 %
Kattavuus	99,7 %	Uusiutuva energia	3,5 %
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).		Energiatehokkuus	0,9 %
		Ympäristöystävällinen rakentaminen	19,6 %
		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

	ESG	Hiili-intensiteetti	Vihreä liiketoiminta
Salkku	8,0	116,3	24,1
Maailma	6,9	121,8	7,8
Eurooppa	7,9	79,8	4,2
Suomi	8,8	72,9	8,7

Lähde: MSCI ESG Research

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 avaintietoosite ja rahastoosite 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 rahastoositteessä. Rahastoja koskevat rahastojulkaisut ovat saatavilla osoitteesta op.fi ja OP:n konttoreista.