

31.5.2024

Perustiedot

Rahastoluokka
Osakerahastot

Morningstar-luokitus
Kiinteistöyhtiöt Eurooppa osakkeet

Osuuslaji
OP-Reaaliomaisuusyhtiöt III A

ISIN
FI4000514179

Vertailuindeksi
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä 1.11.2004
SFDR Artikla 8
Osuuden arvo 229.21 EUR
Rahaston koko 69.9 MEUR
Juoksevat kulut 0.95 %
Minimisijoitus 1,000,000 €

Palkkiot

Merkintäpalkkio 0.75 %
Lunastuspalkkio 0.75 %
Hallinnointipalkkio 0.95 %
Tuottosidonnainen palkkio ei ole

Riskimittarit, 3 v. Rahasto

Alfa	0.0
Beeta	0.0
Informaatio Suhde	0.0
Sharpen luku	-0.7
Aktiiviriski	0.0
Volatiliteetti	19.0

Riskitaso

Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

Salkku

Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen

	Rahasto
1 kuukausi	3.7 %
3 kuukautta	9.9 %
6 kuukautta	7.4 %
Vuoden alusta	0.6 %
1 vuosi	14.9 %
3 vuotta p.a.	-
5 vuotta p.a.	-
10 vuotta p.a.	-

Sijoitusten rekisteröidyt korimaat



Toimialajakauma

Energia	
Informaatioteknologia	
Kiinteistösijoitukset	64.7 %
Kulutustavarat	
Perusteollisuus	
Päivittäistavarat	
Rahoitus	4.0 %
Teollisuus	2.1 %
Terveystieteet	
Viestintäpalvelut	6.0 %
Yhdyskuntapalvelut	20.6 %

Suurimmat alueet

Iso-Britannia	27.5 %
Saksa	18.4 %
Ranska	13.0 %
Italia	9.9 %
Espanja	8.0 %
Ruotsi	4.4 %
Alankomaat	3.8 %
Belgia	3.2 %
Sveitsi	2.3 %
Norja	1.8 %
Portugali	1.5 %

Suurimmat omistukset

LEG Immobilien SE	5.0 %
Vonovia SE	4.5 %
Unibail-Rodamco-Westfield SE	4.2 %
British Land Co	3.3 %
Land Securities Group plc	3.1 %
Grainger Trust plc	2.8 %
TAG Immobilien AG	2.8 %
Segro Plc	2.8 %
Terna Spa	2.6 %
Tritax Big Box REIT 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 rahastoesityksessä. ”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 toukokuun tuotto oli 3,68 %

OP-Reaaliomaisuusyhtiöt-rahaston toukokuun tuotto oli 3,68 % kulujen jälkeen, joka oli linjassa eurooppalaisten osakkeiden keskimääräisen markkinatuoton kanssa. Kuukauden tuottokehitykseen positiivisesti vaikuttivat UK:sta pienvarastoyhtiö Safestore Holdings ja norjalainen toimitilayhtiö Entra. Vastaavasti kuukauden tuottokehitykseen heikentävästi vaikuttivat saksalainen kiinteistönvarainhoitaja Patritzia ja sähkön- ja kaasunsiirtoyhtiö National Grid UK:sta.

Salkun suurimmat omistukset ovat asuntoyhtiöt LEG Immobilien ja Vonovia Saksasta. Liiketilaa omistavat Land Securities ja British Land UK:sta sekä kauppakeskuksia omistava ranskalainen Unibail-Rodamco-Westfiel.

Toukokuussa osakemarkkinat nousivat useilla markkinoilla. Uusia ennätyslukemia päästiin näkemään hyvien tulosten ja laskevien reaalikorkojen vuoksi. Geopoliittiset huolet jäivät taka-alalle ja mielenkiinto kääntyi vaihteeksi yhtiöiden tuloskasvuun. Ensimmäisen kvartaalin tuloskausi oli analyytikkoennusteita parempi sekä Euroopassa että USA:ssa. Euroopan Keskuspankki lupaili ensimmäistä korkojen laskua kesäkuulle, koska inflaatio lähestyy keskuspankin tavoitetta. Ruotsi laski korkoa jo toukokuussa.

Sähkön- ja kaasunsiirtoyhtiö National Grid yllätti osakemarkkinat ilmoittamalla noin kuuden miljardin punnan osakeannista. Yhtiön investointitarpeet seuraavalle viidelle vuodelle ovat merkittäviä, joten osakeanti tukee tulevien vuosien tuloskasvua. Uusiutuvien käytön kasvu laittaa huomattavaa painetta sähköverkolle, joten investointitarpeet ovat suuria myös muilla eurooppalaisilla verkkoyhtiöillä. Kiinteistösektorilla toukokuu oli vahva. EKP:n vihjaus tulevasta ohjauksen laskusta kesäkuussa ja etenkin UK:sta viesti kiinteistöjen hintojen pohjautumisesta edesauttoivat palauttamaan optimismia markkinoille.

Katsauskauden aikana lisäsimme hieman painoa saksalaisissa asuntoyhtiöissä sekä ranskalaisessa Coviviassa.



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 ilmastomuutoskysymyksessä.

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



ESG-analyysi

ESG-riskitaso

AA

ESG-kokonaispistemäärä

7.9

Ympäristö (E)

6.9

Sosiaalinen (S)

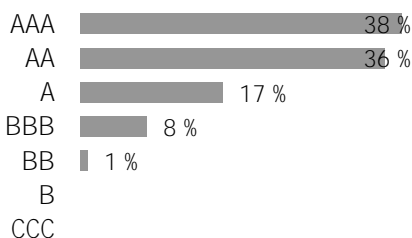
6.4

Hallintotapa (G)

7.2

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

114.1

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

24.6 %

Uusiutuva energia

3.5 %

Energiatehokkuus

0.9 %

Ympäristöystävällinen

rakentaminen

20.1 %

Vesivarojen kestävä käyttö

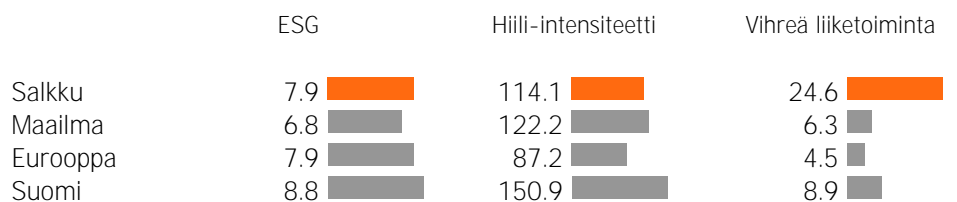
-

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



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 rahastomerkinnän 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 rahastoositeessä. Rahastoja koskevat rahastojulkaisut ovat saatavilla osoitteesta op.fi ja OP:n konttoreista.