

31.10.2025



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 239,83 EUR
Rahaston koko 42,3 MEUR
Juoksevat kulut 0,96 %
Minimisijoitus 1 000 000 €

Palkkiot

Merkintäpalkkio 0,00 %
Lunastuspalkkio 0,00 %
Hallinnointipalkkio 0,95 %
Tuottosidonnainen palkkio ei ole

Riskimittarit, 3 v. Rahasto

Alfa	0,0
Beeta	0,0
Informaationsuhde	0,0
Sharpen luku	0,4
Aktiiviriski	0,0
Volatiliteetti	15,9

Riskitaso

Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski



Salkku

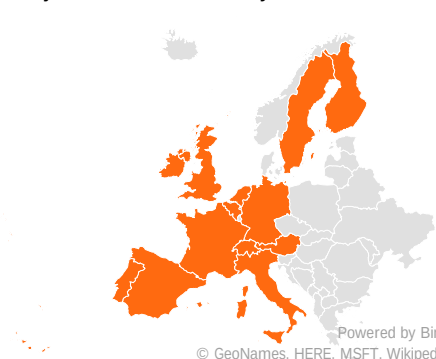
Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen

	Rahasto
1 kuukausi	1,5 %
3 kuukautta	1,0 %
6 kuukautta	2,2 %
Vuoden alusta	7,7 %
1 vuosi	4,0 %
3 vuotta p.a.	6,5 %
5 vuotta p.a.	-
10 vuotta p.a.	-

Sijoitusten rekisteröidyt kotimaat



Toimialajakauma

Energia	
Informaatioteknologia	
Kiinteistösijoitukset	57,2 %
Kulutustavarat	
Perusteollisuus	
Päivittäistavarat	
Rahoitus	3,7 %
Teollisuus	5,2 %
Terveystieteet	
Viestintäpalvelut	5,4 %
Yhdyskuntapalvelut	27,6 %

Suurimmat alueet

Iso-Britannia	23,2 %
Saksa	15,7 %
Ranska	12,1 %
Italia	10,8 %
Espanja	9,4 %
Ruotsi	8,2 %
Belgia	4,2 %
Alankomaat	4,0 %
Itävalta	2,7 %
Sveitsi	2,6 %
Portugali	2,3 %

Suurimmat omistukset

LEG Immobilien SE	4,1 %
TAG Immobilien AG	3,6 %
Italgas S.p.A	3,4 %
Skanska	3,2 %
Merlin Properties Socimi SA	3,0 %
National Grid PLC	3,0 %
Land Securities Group plc	3,0 %
Vonovia SE	2,9 %
British Land Co	2,9 %
E.on Ag	2,7 %



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 suojaautukseen 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 rahastoesitteessä. ”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 1,5%

OP-Reaaliomaisuusyhtiöt-rahaston lokakuun tuotto oli 1,5 % kulujen jälkeen, joka oli hieman korkeampi kuin eurooppalaisten osakemarkkinoiden keskimääräinen markkinatuotto. Tuottoa tukivat erityisesti vakaat tulosjulkistukset kiinteistösektorilla sekä datakeskusten ja sähköverkkoinvestointien jatkuminen, jotka vahvistivat yhdyskuntapalveluyhtiöiden näkymiä. Korkotason pysyminen maltillisena Euroopassa ja EKP:n viestintä tukivat sektoreita, joilla kassavirrat ovat ennustettavia ja taseet vahvoja.

Salkun suurimpia omistuksia ovat edelleen Vonovia, Tag Immobilien, Italgas ja Skanska.

Parhaiten kehittyivät italialainen kaasuverkkoyhtiö Italgas ja ranskalainen sähköyhtiö Engie, kun taas heikoiten kehittyivät opiskelija-asuntoyhtiöt Unite Group ja Empiric Student Property UK:sta. Katsauskaudella ostimme lisää Engien osakkeita, joka tarjoaa vakaata kassavirtaa ja korkean osingon. Myimme Castellumin ja Unite Groupin, joiden näkymät pysyivät heikkoina. UK:ssa opiskelijoiden vuokrausasteet seuraavalle lukukaudelle jäivät odotuksista, mikä painoi opiskelija-asuntoyhtiöiden osakekursseja.

Markkinaympäristö yhtiöille pysyi vakaana, vaikka heilunta osakemarkkinoilla jatkui. Rahoituksen saatavuus sekä kiinteistö- että yhdyskuntasektorin yhtiöille säilyi edullisena. Kiinteistösektorilla vuokrausasteet ovat pysyneet vakaina ja kolmannen neljänneksen tuloksissa kiinteistöjen arvot kääntyivät hienoiseen nousuun. Painotamme jatkossakin sijoitusvalinnoissa yhtiöitä, joilla on laadukas tase ja ennustettavat kassavirrat.



Vastuullisuus

Vastuullinen sijoittaminen

Rahasto noudattaa OP Varainhoidon Vastuullisen sijoittamisen periaatteita.

Vastuullisuusasioiden huomioiminen sijoitusanalyyseissä- 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 tekemissä 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. Lisätietoja edellä mainittuihin kohtiin löydät [verkkosivuiltamme](#).



ESG-analyysi

ESG-arvosana

AA

ESG-kokonaispistemäärä

8,0

Ympäristö (E)

6,8

Sosiaalinen (S)

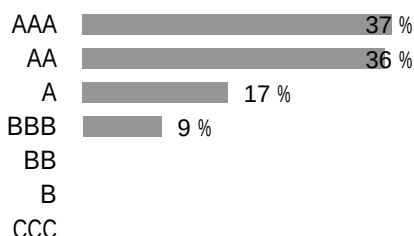
6,5

Hallintotapa (G)

7,3

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

Yritysten ESG-arvosanan jakauma



Lähde: MSCI ESG Research

Hiili-intensiteetti

97,5

kasviuonepäästöt tonnia/liikevaihto (MUSD)

Kattavuus

99,0 %

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

Vihreä liiketoiminta

27,2 %

Uusiutuva energia

4,7 %

Energiatehokkuus

1,0 %

Ympäristöystävällinen

21,4 %

rakentaminen

Vesivarojen kestävä käyttö

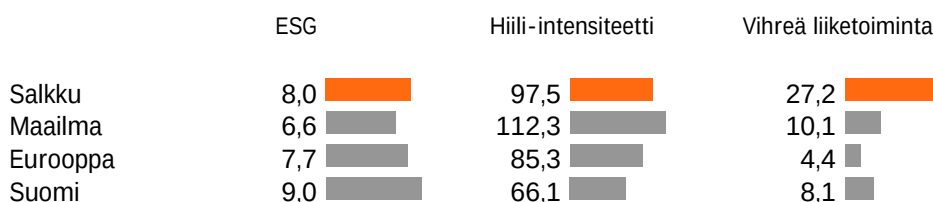
0,1 %

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



Tämä on mainos. OP-Rahastoyhtiö Oy ja OP Varainhoito Oy ovat laatineet tämän materiaalin taustainformaatioksi. Materiaalissa esitetyt tiedot perustuvat lähteisiin, joita laatijat pitävät luotettavina. Takuita materiaaliin sisällytettyjen tietojen tai mielipiteiden oikeellisuudesta tai täydellisyydestä ei voida kuitenkaan antaa. Materiaalin tarkoituksena ei ole, eikä vastaanottaja voi olettaa, että se antaisi kattavan tai täydellisen kuvauksen tuotteesta ja siihen liittyvistä riskeistä. Vaikka materiaalin laadinnassa on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistamaan, että kaikki siinä esitetyt tiedot ovat oikein, eivät laatijat tai niiden henkilökunta vastaa materiaalin sisällöstä eikä mitään päätöksiä tai sopimuksia tule tehdä sen perusteella.

Tämä materiaali ei sisällä sitovaa tarjousta tai ehdotusta ostaa tai merkitä rahasto-osuutta, eikä materiaali tai sen sisältö luo perustaa millekään sopimukselle tai sitoumukselle.

OP:n sijoitusrahastoja hallinnoi OP-Rahastoyhtiö Oy, jolla on Finanssivalvonnan myöntämä rahastoyhtiön ja vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa. OP:n sijoitusrahastojen salkunhoidosta vastaa OP:n rahastojen rahastoesitteessä yksilöity salkunhoitoyhteisö. Sijoittamiseen liittyy aina riskejä. Sijoitusten arvo voi nousta ja laskea, ja sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman osittain tai kokonaan. Tulevia tuottoja ei voida päätellä aiemmasta tuloksesta. Jos sijoitusrahastoa markkinoidaan ulkomailla, voi OP-Rahastoyhtiö Oy päättää lopettaa tällaisen markkinoinnin. Sijoittamista koskevassa päätöksessä on otettava huomioon kaikki sijoitusrahaston ominaisuudet tai tavoitteet, jotka kuvataan OP:n rahastojen rahastoesitteessä ja muissa sijoitusrahastoa koskevissa asiakirjoissa. Tutustu ennen lopullisen sijoituspäätöksen tekemistä sijoitusrahaston avaintietoasiakirjaan, rahastoesitteeseen ja sääntöihin. Sijoitusrahaston pääasialliset riskit löytyvät avaintietoasiakirjoista ja täydellisempi riskiluettelo rahastoesitteestä. Sijoitusrahastojen avaintietoasiakirjat ja säännöt ovat saatavilla varainhoitajalta ja verkkosivulta www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/kaikki-rahastot. Rahastoesite sekä sijoitusrahastoja koskeva tiivistelmä sijoittajien oikeuksista ovat saatavilla verkkosivuilta www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/tutustu-rahastojulkaisuihin. Edellä mainitut asiakirjat ovat saatavilla suomeksi, ruotsiksi ja englanniksi. Tämän materiaalin kopioiminen, julkaiseminen tai levittäminen kolmannelle taholle kokonaisuutena tai osittain ei ole sallittua ilman OP:n kirjallista lupaa. Ottamalla vastaan tämän materiaalin sitoudutte noudattamaan edellä mainittuja ohjeita ja rajoituksia.