OP-Reaaliomaisuusyhtiöt -sijoitusrahasto

31.3.2024

Perustiedot

Rahastoluokka
Osakerahastot

Morningstar-luokitus ★★★★
Kiinteistöyhtiöt Eurooppa osakkeet

Osuuslaji
OP-Reaaliomaisuusyhtiöt B (tuotto)

ISIN
FI0008807581

Vertailuindeksi
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä	1.11.2004
SFDR Artikla	8
Osuuden arvo	113.21 EUR
Rahaston koko	81.3 MEUR
Juoksevat kulut	1.60 %
Minimisijoitus	30 000 €

Palkkiot

Merkintäpalkkio	0.75 %
Lunastuspalkkio	0.75 %
Hallinnointipalkkio	1.60 %
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
Informaatiosuhde	0.0
Sharpen luku	-0.2
Aktiiviriski	0.0
Volatiliteetti	18.4

Riskitaso

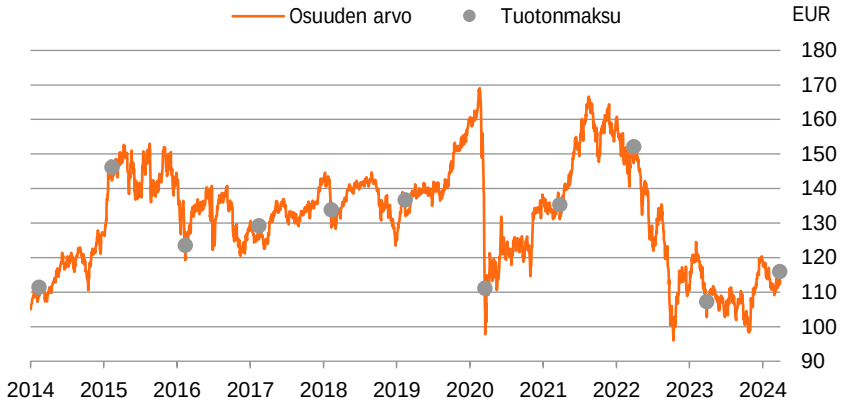
Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

Salkku

Osuuden arvon kehitys

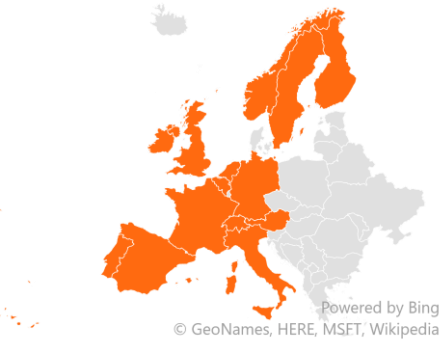


Historialliset tuotot kulujen jälkeen

	Rahasto
1 kuukausi	6.9 %
3 kuukautta	-2.2 %
6 kuukautta	12.4 %
Vuoden alusta	-2.2 %
1 vuosi	9.0 %
3 vuotta p.a.	-2.1 %
5 vuotta p.a.	-0.7 %
10 vuotta p.a.	3.6 %

Tuotonlaskenta sisältää rahaston maksamat tuotto-osuudet.

Sijoitusten rekisteröidyt kotimaat



Toimialajakauma

Energia	
Informaatioteknologia	
Kiinteistösijoitukset	64.0 %
Kulutustavarat	
Perusteollisuus	
Päivittäistavarat	
Rahoitus	3.7 %
Teollisuus	2.0 %
Terveydenhuolto	
Viestintäpalvelut	6.0 %
Yhdyskuntapalvelut	22.2 %

Suurimmat alueet

Iso-Britannia	29.0 %
Saksa	17.7 %
Ranska	12.2 %
Italia	10.4 %
Espanja	7.6 %
Ruotsi	4.7 %
Alankomaat	3.8 %
Belgia	3.4 %
Sveitsi	2.5 %
Norja	1.6 %
Portugali	1.4 %

Suurimmat omistukset

LEG Immobilien SE	5.1 %
Vonovia SE	4.4 %
Unibail-Rodamco SE	4.0 %
Land Securities Group plc	3.2 %
British Land Co	3.0 %
Grainger Trust plc	3.0 %
National Grid PLC	2.9 %
Segro Plc	2.8 %
Terna Spa	2.7 %
Tritax Big Box REIT Plc	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 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 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 maaliskuun tuotto oli 6,91 %

OP-Reaaliomaisuusyhtiöt-rahaston maaliskuun tuotto oli 6,91 % kulujen jälkeen, joka oli korkeampi kuin eurooppalaisten osakkeiden keskimääräinen markkinatuotto. Kuukauden tuottokehitykseen positiivisesti vaikuttivat saksalaisia vuokra-asuntoja omistavat LEG Immobilien ja Grand City Properties. Vastaavasti kuukauden tuottokehitykseen heikentävästi vaikuttivat belgialainen sähkönsiirtoverkkoja operoiva Elia Group ja espanjalainen telemastoyhtiö Cellnex Telecom.

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.

Katsauskausi oli vahva sekä korko- että osakesijoituksille. Yllättäen eurooppalaiset osakemarkkinat kehittyivät amerikkalaisia paremmin. Talouden aktiviteettia kuvaavat tunnusluvut USA:sta tulivat vahvoina ja siirtävät Yhdysvaltain keskuspankin koronlaskuodotuksia eteenpäin. Euroopan keskuspankki EKP leikkasi inflaatioennusteita ja vihjasi koronlaskusta jo kesäkuussa. Sveitsin keskuspankki yllätti markkinat ja laski ohjauskorkoaan 25 korkopistettä ensimmäisenä Euroopassa. Pankki perusteli korkoliikettä sillä, että inflaatio on pysynyt alle kahdessa prosentissa jo jonkin aikaa ja uskoo saaneensa sen hallintaan.

Maaliskuussa jatkui yhtiöiden edellisen kvartaalin tulosjulkistukset ja ohjeistukset tulevalle vuodelle. Sekä kiinteistösijoitusyhtiöt että muut reaaliomaisuusyhtiöt ylsivät pääosin analyytikkoennusteisiin ja osa tarjosi markkinoille positiivisia yllätyksiä. Säännellyt sähkönsiirtoyhtiöt kertoivat tulosten yhteydessä merkittävistä investoinneista siirtokapasiteetin kasvuun tuleville vuosille, mikä vaikuttaa positiivisesti ansaintaan. Ranskalainen pitkään vaikeuksissa ollut liikekiinteistöyhtiö Unibail-Rodamco-Westfiel yllätti osakemarkkinat palauttamalla osingon ja kertomalla odotuksia paremmista näkymistä. Saksalaisilta asuntoyhtiöiltä viesti oli myös positiivinen ja asuntojen arvojen suurin lasku uskotaan olevan jo takana.

Katsauskauden aikana salkkuun ei tehty merkittäviä muutoksia.

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 suoria sijoituksia tekevissä 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	7.9
Ympäristö (E)	6.9
Sosiaalinen (S)	6.3
Hallintotapa (G)	7.2

ESG-riskitaso kertoo kuinka hyvin salkun kohdeyhtiöt huomioivat (Environment) ympäristöön, (Social) sosiaalisiin 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.

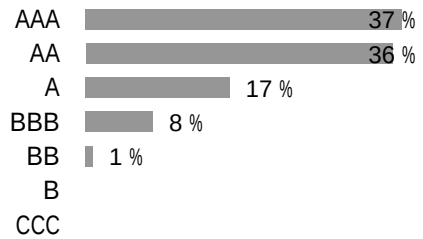
Hiili-intensiteetti kasvihuonepäästöt tonnia/liikevaihto (MUSD)	116.9
Kattavuus	99.7 %

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	24.1 %
Uusiutuva energia	3.5 %
Energiatehokkuus	0.9 %
Ympäristöystävällinen rakentaminen	19.2 %
Vesivarojen kestävä käyttö	0.5 %
Saastumisen ehkäisy	-

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

Yritysten ESG-riskitason jakauma



Lähde: MSCI ESG Research

Salkun ESG-analyysi suhteessa viitesalkkuihin

	ESG	Hiili-intensiteetti	Vihreä liiketoiminta
Salkku	7.9	116.9	24.1
Maailma	6.8	118.9	6.1
Eurooppa	7.9	87.3	4.6
Suomi	8.8	150.2	9.0

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 avaintietoesite ja rahastoesite 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 rahastoesitteessä. Rahastoja koskevat rahastojulkaisut ovat saatavilla osoitteesta op.fi ja OP:n konttoreista.