

Perustiedot

Rahastoluokka
Osakerahastot

Morningstar-luokitus ★★★★★
Kiinteistöyhtiöt Eurooppa osakkeet

Osuuslaji
OP-Kiinteistö B (tuotto)

ISIN
FI0008807581

Vertailuindeksi
GPR Europe Top 75 (Cap 8%)

Aloituspäivä 1.11.2004
Rahastotyyppi UCITS
Osuuden arvo 160.06 EUR
Rahaston koko 70.6 MEUR
Juoksevat kulut 1.80 %
Minimisijoitus 30 000 €

Palkkiot

Merkintäpalkkio 1.00 %
Lunastuspalkkio 1.00 %
Hallinnointipalkkio 1.80 %
Tuottosidonnainen palkkio ei ole
Omistaja-asiakkaan edut henkilö-
asiakkaalle:
- kerryttää OP-bonuksia
- merkinnät ja lunastukset
ilman palkkiota

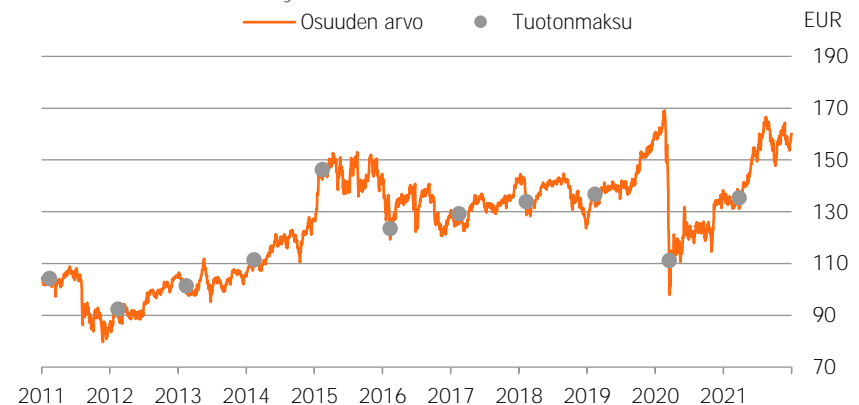
Riskimittarit, 3 v.	Rahasto	Indeksi
Alfa	0.0	
Beeta	0.9	
Informaatio-suhde	0.0	
Sharpen luku	0.6	0.0
Aktiiviriski	2.8	
Volatiliteetti	22.0	23.8
Active Share -luku	38	

Riskitaso

Korkea riski	7
	6
	5
	4
	3
	2
Matala riski	1

Salkku

Osuuden arvon kehitys

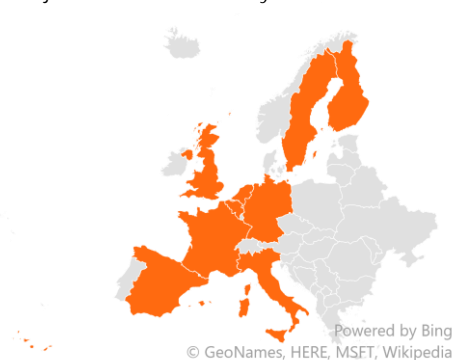


Historialliset tuotot kulujen jälkeen

	Rahasto	Indeksi
1 kuukausi	1.5 %	2.2 %
3 kuukautta	7.3 %	8.8 %
6 kuukautta	7.2 %	9.0 %
Vuoden alusta	20.1 %	20.7 %
1 vuosi	20.1 %	20.7 %
3 vuotta p.a.	12.2 %	12.1 %
5 vuotta p.a.	7.8 %	8.5 %
10 vuotta p.a.	9.8 %	11.5 %

Tuotonlaskenta sisältää rahaston maksamat tuotto-osuudet.

Sijoitusten rekisteröidyt korimaat



Toimialajakauma

Energia	
Informaatioteknologia	
Kiinteistösijoitukset	87.7 %
Kulutustavarat	1.2 %
Perusteollisuus	
Päivittäistavarat	
Rahoitus	4.4 %
Teollisuus	
Terveystuotteet	
Viestintäpalvelut	3.1 %
Yhdyskuntapalvelut	

Suurimmat alueet

Iso-Britannia	31.6 %
Saksa	19.0 %
Ruotsi	14.6 %
Belgia	9.5 %
Ranska	9.2 %
Alankomaat	4.9 %
Espanja	3.6 %
Suomi	2.3 %
Italia	1.7 %

Suurimmat omistukset

Segro Plc	9.0 %
Vonovia SE	7.4 %
LEG Immobilien SE	4.4 %
Fastighets AB Balder B	4.2 %
Land Securities Group plc	3.8 %
Tritax Big Box REIT Plc	3.7 %
Unibail-Rodamco SE	3.4 %
Aroundtown SA	3.1 %
Cofinimmo	3.1 %
Warehouses De Pauw SCA	2.9 %



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.



Salkunhoitajan katsaus

Minna Laine

OP-Kiinteistö-rahaston joulukuun tuotto oli 1,53 %

OP-Kiinteistö-rahaston joulukuun tuotto oli 1,53 % kulujen jälkeen vertailuindeksin ollessa 2,16 %. Merkittävimmät kuukauden suhteelliseen tuottokehitykseen positiivisesti vaikuttaneet osakkeet olivat ylipainossa olleet asuntorakentaja Taylor Wimpey PLC ja vuokra-asuntoyhtiö Grainger PLC UK:sta. Merkittävimmät kuukauden suhteelliseen tuottokehitykseen negatiivisesti vaikuttaneet osakkeet olivat ylipainossa ollut ruotsalainen logistiikka- ja teollisuustiloja vuokraava Sagax AB ja sekä alipainossa ollut toimi- ja liiketilaa vuokraava PSP Swiss Property AG.

Salkun viisi suurinta omistusta ovat saksalaiset vuokra-asuntoihin sijoittavat Vonovia ja LEG, logistiikkakiinteistöjä omistava Segro UK:sta, ruotsalainen asuntoihin ja toimitiloihin sijoittava Fastighets AB Balder sekä toimi- ja liiketilaan erikoistunut Land Securities Group UK:sta.

Joulukuu oli varsin tuottoisa kuukausi osakesijoittajan näkökulmasta. MSCI World teki kuun lopussa uudet huippunsa, kun pahimmat huolet Omicron-virusvariantin vakavuuden osalta hälvenivät. Erityisesti Euroopan osakemarkkinat olivat vahvassa vedossa, mutta myös USA:ssa, Japanissa ja kehittyvillä markkinoilla päästiin positiivisiin tuottolukemiin.

Keskuspankeista FED ja EKP viestiivät ottavansa lisääskelia rahapolitiikan normalisoimiseksi muun muassa voimakkaan inflaation hillitsemiseksi. Keskuspankkien mahdollisuudet kiristää rahapolitiikkaa ovat kuitenkin rajalliset, joten korkoliikkeistä odotetaan varsin maltillisia. Euroopassa sekä Norjan että Englannin keskuspankit aloittivat koronnostopolun.

Vuoden viimeisen kuukauden aikana UK oli Euroopassa vahvin kiinteistösijoitusmarkkina. Siellä etenkin logistiikka- ja varastotiloja vuokraavat yhtiöt kehittyivät hyvin. Katsauskauden aikana osallistuimme saksalaisen Vonovian merkintäoikeusantiin. Yhtiö rahoitti annilla aiemmin ostamansa Deutsche Wohnenin kauppaa. Vähensimme painoa saksalaisen Alstrian osakkeissa, koska yhtiön pörssikurssi nousi pääomasijoittaja Brookfieldin tekemän ostotarjouksen tasolle.



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 Sustainalytics -yhtiötä palveluntarjoajana 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](#).



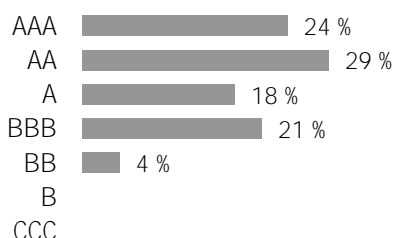
ESG-analyysi

ESG-rating	AA	Hiili-intensiteetti	65.6	Vihreä liiketoiminta	22.9 %
ESG-kokonaispistemäärä	7.5	kasvihuonepäästöt tonnia/liikevaihto (MUSD)		Uusiutuva energia	0.2 %
Ympäristö (E)	6.0	Kattavuus	98.7 %	Energiatehokkuus	0.0 %
Sosiaalinen (S)	5.9	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).		Ympäristöystävällinen rakentaminen	22.7 %
Hallintotapa (G)	6.7			Vesivarojen kestävä käyttö	-
				Saastumisen ehkäisy	-

ESG-pisteytys kertoo kuinka hyvin salkun kohdeyhtiöt huomioivat (Environment) ympäristöön, (Social) sosiaalisiin kysymyksiin ja (Governance) hyvään hallintotapaan liittyvät riskit ja mahdollisuudet suhteessa toimialaansa.

Pisteytys on välillä 0-10. Pisteytys jaetaan sen jälkeen 7 rating luokkaan. Mitä korkeampi pisteytys, sitä paremmin salkkuyhtiöt ovat varautuneet ESG-riskeihin ja mahdollisuuksiin.

Yritysten ESG-luokitusten jakauma



Salkun ESG-analyysi suhteessa viitesalkkuihin

	ESG	Hiili-intensiteetti	Vihreä liiketoiminta
Salkku	7.5	65.6	22.9
Maailma	6.2	154.3	5.5
Eurooppa	7.6	122.4	4.1
Suomi	8.1	130.8	7.2

AAA = erinomainen, AA = erittäin hyvä, A = hyvä, BBB = keskimääräinen, BB = tyydyttävä, B = heikko, CCC = erittäin heikko

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.