

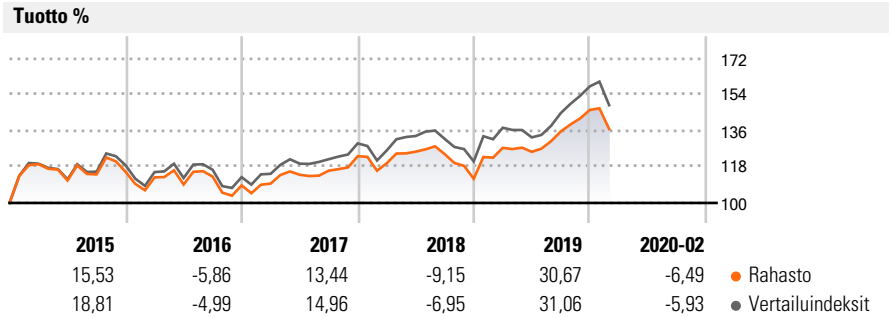
OP-Kiinteistö A

Morningstar®-rahastoluokka
Kiinteistöyhtiöt Eurooppa osakkeet

Raportissa käytetty vertailuindeksi
GPR General Quoted Europe TOP 75 (8% constituent-capped) Index

Morningstar Rating™
★★★

Rahaston esittely
Rahasto sijoittaa varansa eurooppalaisten kiinteistösiirtoyhtiöiden ja kiinteistöliiketoimintaa palvelevien yhtiöiden osakkeisiin. Rahasto pyrkii kohtuullista aktiiviriskiä ottamalla saavuttamaan vertailuindeksiään paremman tuoton pitkällä aikavälillä. Rahaston sijoituspolitiikasta ja riskeistä löytyy lisätietoa rahaston avaintietoesitteestä.



Riskimitarit

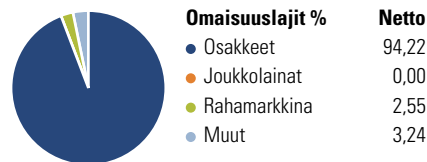
3v alfa	-0,65	3v Sharpen luku	0,78
3v beeta	0,93	3v keskiahajonta	11,02
3Y R-Squared	97,09	3Y Risk	alle ka
3v informaatio-suhde	-0,66	5Y Risk	ka
		10Y Risk	alle ka
3v tracking error	2,04		

Laskelmissa käytetään GPR General Quoted Europe TOP 75 (8% constituent-capped) Index (mikäli soveltuu)

Historialliset tuotot %	Rahasto	Indeksi	Neljännesvuosituot.%	Q1	Q2	Q3	Q4
3 kuukautta	1,64	2,14	2020	-	-	-	-
6 kuukautta	9,33	12,40	2019	13,78	-1,56	8,09	7,93
1 vuosi	16,96	18,35	2018	-2,88	4,86	-1,00	-9,89
3 vuotta p.a.	9,63	11,04	2017	0,84	4,02	1,79	6,24
5 vuotta p.a.	3,70	5,31	2016	-2,37	-3,17	3,64	-3,92
10 vuotta p.a.	8,61	10,97					

Tiedot asti 04.03.2020

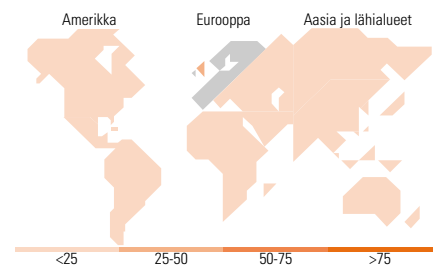
Salkku 29.02.2020



Equity Style Box™

Yhtiö %	Rahasto
Jätti	0,00
Suuri	18,05
Keskisuuri	61,47
Pieni	17,99
Mikro	2,49

Keskim. markkina-arvo (milj.)
Ave Mkt Cap EUR 5 638,88



Suurimmat omistukset

Sijoituksen nimi	Sektori	%
Vonovia SE	Asunot	7,16
Segro PLC	Asunot	6,25
Unibail-Rodamco-Westfield	Asunot	5,15
Gecina Nom	Asunot	4,95
Deutsche Wohnen SE	Asunot	4,70
LEG Immobilien AG	Asunot	4,15
Land Securities Group PLC	Asunot	3,87
Cofinimmo SA/NV	Asunot	3,86
Merlin Properties SOCIMI SA	Asunot	3,70
PSP Swiss Property AG	Asunot	3,60
10 suurinta sijoitusta yhteensä		47,38
Osakesijoitusten kokonaismäärä		32
Joukkolainasijoitusten kokonaismäärä		0

Sektoripainot %

Sektorit	Rahasto
Sykliset	100,00
Perusmateriaalit	-
Syklinen kulutus	-
Rahoituspalvelut	-
Kiinteistöala	100,00
Herkät	0,00
Viestintä	-
Energia	-
Teollisuus	-
Teknologia	-
Vakaat	0,00
Ei-syklinen kulutus	-
Terveystieteet	-
Julkishyödykkeet	-

Maantieteellinen jakauma %

Rajakauma	Rahasto
Amerikka	0,00
Yhdysvallat	0,00
Kanada	0,00
Latinalainen Amerikka	0,00
Eurooppa ja lähialueet	100,00
Yhdistynyt kuningaskunta	25,85
Euroalue	58,28
Euroalueen ulkopuolinen Eurooppa	15,88
Kehittyvä Eurooppa	0,00
Afriikka	0,00
Lähi-itä	0,00
Aasia ja lähialueet	0,00
Japani	0,00
Aasia ja Australia	0,00
Kehittynyt Aasia	0,00
Kehittyvä Aasia	0,00

Perustiedot

Rahastoyhtiö	OP-Rahastoyhtiö Oy	Pääomat yht. (milj.) (29.02.2020)	95,21 EUR	Minimimerkintä	-
Web-sivusto	www.op.fi/rahastot	UCITS	Kyllä	Juoksevat kulut	1,86%
Perustamispäivä	02.11.2004	Tuotto/Kasvu	Kasvu	Hallinnointipalkkio	1,80%
Salkunhoitaja	Minna Laine	ISIN	F10008807573	Merkintäpalkkio	1,00%
Salkunhoitajana alkaen	01.09.2013	NAV (28.02.2020)	EUR 244,7	Lunastuspalkkio	1,00%

OP-Kiinteistö A

Salkunhoitaja ja sijoituspolitiikka

OP-Kiinteistö on osakerahasto, joka sijoittaa varansa pääosin läntisen Euroopan osakemarkkinoille kiinteistösijoitusyhtiöiden ja kiinteistöliiketoimintaa palvelevien yhtiöiden osakkeisiin. Rahaston sijoitukset toteutetaan pääasiassa suorien osakesijoitusten avulla. Rahasto voi käyttää sijoitustoiminnassaan johdannaisinstrumentteja suojautukseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa.

Rahaston sijoitustasote 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 pyrkii saavuttamaan vertailuindeksiään paremman tuoton pitkällä aikavälillä. Rahasto voi ottaa aktiiviriskiä ja salkunhoitaja voi poiketa maltillisesti vertailuindeksin koostumuksesta, painotuksista ja riskitasosta. Rahaston sijoituspäätöksissä korostuvat erityisesti seuraavat asiat: -- salkunhoidon näkemys yksittäisistä yhtiöistä, -- painotukset eri maiden välillä -- painotukset eri toimialojen välillä -- yhtiöiden koko ja sen osakkeiden likviditeetti Rahasto voi sijoittaa myös euroalueen ulkopuolisille markkinoille ja näihin sijoituksiin liittyy valuuttakurssiriski. Valuuttakurssiriskiä ei perustilanteessa suojata, mutta salkunhoidon näkemyksen mukaisesti tilapäisiä suojaustoimenpiteitä voidaan tehdä.

Salkunhoitajan katsaus

OP-Kiinteistö helmikuun tuotto oli -6,88 % vertailuindeksin ollessa -7,33 %. Merkittävimmät kuukauden suhteelliseen tuottokehitykseen positiivisesti vaikuttaneet osakkeet olivat alipainossa ollut ranskalainen toimitiloihin sijoittava Covivio ja ruotsalainen pääasiassa toimitiloihin sijoittava Castellum. Merkittävimmät kuukauden suhteelliseen tuottokehitykseen negatiivisesti vaikuttaneet osakkeet olivat ylipainossa olleet logistiikkayritys Segro ja opiskelija-asuntoja vuokraava Unite Group UK:sta.

Salkun viisi suurinta omistusta ovat saksalaiset vuokra-asuntoihin sijoittavat Vonovia ja Deutsche Wohnen, logistiikkakiinteistöjä omistava Segro UK:sta ja ranskalaiset toimi- ja kauppakeskusiinteistöjä omistavat Gecina ja Unibail-Rodamco-Westfield.

Tammikuun positiivinen tunnelma kääntyi voimakkaasti negatiiviseksi helmikuussa koronaviruksen leviyttyä Kiinan ulkopuolelle. Lukuisat tautitapaukset Italiassa lisäsivät huolia koko Euroopan ajautumisesta viruksen kouriin. Tuotantolaitosten sulkemiset ovat häirinnee globaaleja toimitusketjuja ja ihmisten asettaminen karanteeniin aiheuttanee talouskasvun hidastumista. Toistaiseksi ei ole tietoa ongelmien syvyydestä tai kestosta. Helmikuussa kasvatimme painoa OP-Kiinteistön salkussa yhtiöissä, joiden kassavirta on suhdanteille vähemmän herkempi. Rahoitimme ostokset myymällä toimitila- ja kauppakeskusiinteistöjä omistavia yhtiöitä, jotka kärsivät suhteellisesti enemmän syklin kääntyessä.