

31.5.2022

Perustiedot

Rahastoluokka
Osakerahastot

Morningstar-luokitus
Kiinteistöyhtiöt Eurooppa osakkeet

Osuuslaji
OP-Reaaliomaisuusyhtiöt II A

ISIN
FI4000514179

Vertailuindeksi
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä 1.11.2004
Rahastotyyppi UCITS
Osuuden arvo 257.04 EUR
Rahaston koko 80.9 MEUR
Juoksevat kulut 0.95 %

Palkkiot

Merkintäpalkkio 0.00 %
Lunastuspalkkio 0.00 %
Hallinnointipalkkio 0.95 %
Tuottosidonnainen palkkio ei ole

Riskimittarit, 3 v. Rahasto

Alfa	0.0
Beeta	0.0
Informaatio Suhde	0.0
Sharpen luku	0.2
Aktiiviriski	0.0
Volatiliteetti	22.7

Riskitaso

Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

Salkku

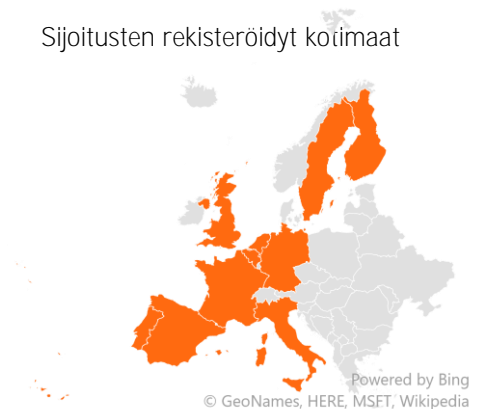
Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen

Rahasto	Tuotto
1 kuukausi	-2.7 %
3 kuukautta	-3.7 %
6 kuukautta	-
Vuoden alusta	-
1 vuosi	-
3 vuotta p.a.	-
5 vuotta p.a.	-
10 vuotta p.a.	-

Sijoitusten rekisteröidyt korimaat



Toimialajakauma

Energia	
Informaatioteknologia	
Kiinteistösijoitukset	56.7 %
Kulutustavarat	
Perusteollisuus	
Päivittäistavarat	
Rahoitus	6.7 %
Teollisuus	1.1 %
Terveystarvikkeet	
Viestintäpalvelut	6.2 %
Yhdyskuntapalvelut	26.4 %

Suurimmat alueet

Iso-Britannia	31.4 %
Saksa	15.0 %
Italia	11.6 %
Espanja	10.2 %
Ruotsi	7.8 %
Ranska	6.9 %
Belgia	6.2 %
Alankomaat	4.9 %
Portugali	1.6 %
Suomi	1.5 %

Suurimmat omistukset

Vonovia SE	4.5 %
Segro Plc	4.2 %
LEG Immobilien SE	3.3 %
Land Securities Group plc	3.0 %
Dexia	2.9 %
Unibail-Rodamco SE	2.9 %
Tritax Big Box REIT Plc	2.7 %
Terna Spa	2.7 %
Grainger Trust plc	2.6 %
National Grid 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.



Salkunhoitajan katsaus

Minna Laine

OP-Reaaliomaisuusyhtiöt-rahaston toukokuun tuotto oli -2,71 %

OP-Reaaliomaisuusyhtiöt-rahaston toukokuun tuotto oli -2,71 % kulujen jälkeen, joka oli linjassa eurooppalaisten osakkeiden keskimääräisen markkinatuoton kanssa. Merkittävimmät kuukauden tuottokehitykseen positiivisesti vaikuttaneet osakkeet olivat saksalainen kauppakeskuskiinteistöjä omistava Deutsche Euroshop AG ja UK:ssa terveyskeskuskiinteistöjä omistava Assura PLC. Merkittävimmät kuukauden tuottokehitykseen negatiivisesti vaikuttaneet osakkeet olivat UK:ssa logistiikkatiloja vuokraavat Segro PLC ja Tritax Big Box REIT.

Salkun viisi suurinta omistusta ovat saksalaiset vuokra-asuntoihin sijoittavat Vonovia ja LEG, logistiikkakiinteistöjä omistava Segro PLC, toimitilaa omistava Land Securities Group PLC UK:sta ja belgialainen sähkönsiirtoverkkoja operoiva Elia Group SA.

Toukokuussa saatiin Euroopassa edellisen kuukauden tapaan ennätyskorkeat inflaatioluvut. EKP:n pääjohtaja ilmoittikin, että negatiivisten korkojen aika on pian ohi. USA:ssa sen sijaan inflaatio näyttäisi taittuneen laskuun ainakin hetkellisesti. Saksan julkaisema IFO-indeksi kertoi yllättäen saksalaisten yritysten näkymien hienoista kirkastumista. Myös teollisuuden PMI-indeksit puoltavat kasvun yhä jatkuvan, vaikka sodan tuomat pullonkaulat toimituksissa vaivaavat ja rahapolitiikan kiristäminen lähestyy.

Ensimmäisen kvartaalin tuloskausi on suurimmalta osalta yrityksistä takana. Kiinteistösijoitusyhtiöt kommentoivat vuokrausasteiden kohentumisesta ja näkymien kirkastumisesta pandemian jälkeen. Amerikkalainen Amazon kertoi vähentävänsä logistiikkakiinteistöjä Amerikassa. Tämä vaikutti myös eurooppalaisten listattujen logistiikkayritysten osakekursseihin negatiivisesti, vaikka Amazonin tilanvähennystarve ei kosketa Eurooppaa. Sijoittajien kiinnostus sektoria kohtaan jatkui vilkkaana ja suuntautui etenkin korkeammin tuottaviin tuottaviin kauppakeskuskiinteistöihin. Rahaston salkussa olevasta Deutsche Euroshopista tehtiin ostotarjous yli 40 % preemiolla suhteessa sen viimeiseen kaupankäyntikurssiin. kaupankäyntikurssiin. Infrazyhtiöiden tulokset ylittivät analyytikkoennusteet ja säilyttivät ohjeistuksensa loppuvuodelle. Nopeasti muuttunutta tarvetta korvata venäläinen kaasu on paikattu mm. hankkimalla LNG-säiliöaluksia. Italialainen kaasuverkko operoiva Snam teki ostosopimuksen nestemäistä maakaasua varastoivasta aluksesta, joka voi muuttaa nesteen kaasuksi. Säännellyt verkkoyhtiöt ovatkin avainasemassa uusia energiaratkaisuja toteutettaessa.

Katsauskaudella myimme kaikki belgialaisen Cofinimmon osakkeet ja ostimme arvostukselta edullisempaa espanjalaista toimitiloihin sijoitettavaa Inmobiliaria Colonial yhtiön osakkeita. Lisäksi ostimme portugallaisen sähkönsiirtoverkkoja operoivan Ren-Rede Energetin osakkeita.



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

ESG-kokonaispistemäärä

7.7

Ympäristö (E)

6.7

Sosiaalinen (S)

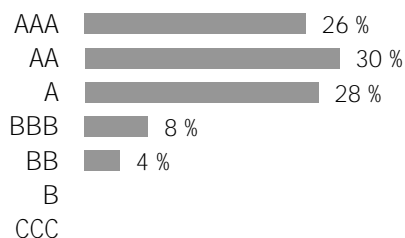
6.3

Hallintotapa (G)

6.4

ESG-pisteytys kertoo kuinka hyvin salkun kohdeyhtiöt huomioivat (Environment) ympäristöön, (Social) sosiaalisin 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



Hiili-intensiteetti

132.2

kasvihuonepäästöt tonnia/liikevaihto (MUSD)

Kattavuus

98.3 %

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

25.4 %

Uusiutuva energia

4.1 %

Energiatehokkuus

0.2 %

Ympäristöystävällinen

rakentaminen

19.3 %

Vesivarojen kestävä käyttö

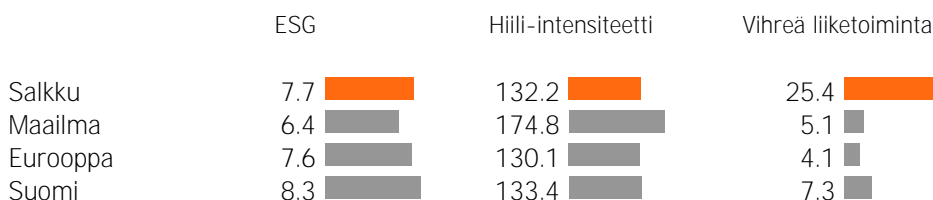
1.7 %

Saastumisen ehkäisy

0.1 %

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



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.