

### Salkunhoitajan kommentti

Helmikuu sujui osakemarkkinoilla positiivisissa tunnelmissa, vaikka tammikuun kaltaista rallia ei nähtykään. Kiinan ja USA:n väliset kauppaneuvottelut tuntuivat etenevän, ja Iso-Britanniassa hard-Brexitin todennäköisyys pienenevän. Neljännen kvartaalin tuloskausi jatkui kohtuullisen hyvissä merkeissä.

Euroopan listattu kiinteistömarkkina tuotti helmikuussa selvästi yleistä osakemarkkinaa heikommin -1.2%. Rahastomme tuotto jäi vähemmän miinukselle, -0.8%:iin. Tämä siitakin huolimatta, että rahastossa alipainossa olevat brittityhtiöt ylsivät lähes kaikki positiivisiin tuottolukuihin Brexit-uutisten myötä, ja punta vahvistui euroa vastaan parisen prosenttia. Hyviä tuloksia raportoineet ruotsalaisyhtiöt menestyivät jälleen hyvin, esimerkkeinä Klövern, +11.7% sekä Nyfosa +9.1%. Saksalaiset asuinkiinteistöyhtiöt jäivät kaikki miinustuotoille. Erityisen paljon laski Adler, -11%. Ryhmä yhtiön sijoittajia myi yhteensä 6.4% osuuden markkinoille reilulla alennuksella. Hyödynsimmekin kurssilaskua, ja tuplasimme positioimme yhtiössä. Myös Unibail-Rodamco-Westfieldin osakekurssi laski peräti 9.6%. Yhtiö raportoi hieman pehmeät luvut Iso-Britannian ja USA:n toimintojensa osalta ja laski vuoden 2019 ohjeistusta yhtiön kiihdyttäessä kiinteistömyyntejä velkatason alentamiseksi.

### PERUSTIEDOT

Rahaston koko, milj.eur	3,6
Rahasto-osuuden arvo	326,46 (28.02.2019, 1 K)
Salkunhoitaja	Anne Brusila
Vertailuindeksi	FTSE EPRA/Nareit Developed Europe Index
Aloituspäivä	12.3.2004
ISIN-koodi	FI0008807268 (1 K)
Bloomberg-koodi	ICEPROB FH (1 K)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio	1,5% pa.
Merkintä-/lunastuspalkkio	1% / 1%
Minimimerkintä	500 eur

eQ Eurooppa Kiinteistö on eQ:n aktiivisesti hoitama osakerahasto, joka sijoittaa pääosin eurooppalaisten, listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin. Kiinteistösijoitusyhtiöihin kuuluvat yhtiöt joiden päätoimialana on kiinteistöjen omistaminen, hallinnointi ja kehittäminen.

Rahasto tarjoaa likvidin ja ammattimaisen tavan sijoittaa eurooppalaisiin kiinteistöihin sekä hajauttaa sijoituksensa eri maiden ja kiinteistötyyppien välillä. Kaikkien osakerahastojen tavoin sijoitusajan tulisi olla pitkä.

### TUOTTOKEHITYS ALUSTA



— Rahasto	Rahaston volatiliteetti, 1 vuosi	18,8 %
— Indeksi	Indeksin volatiliteetti, 1 vuosi	10,9 %
	Tracking error	15,9 %

### TUOTTOKEHITYS

	Rahasto	Indeksi
1 kk	-0,8 %	-1,2 %
3 kk	3,5 %	3,6 %
vuoden alusta	8,5 %	9,0 %
12 kk	25,8 %	6,8 %
3 v p.a.	11,1 %	5,0 %
perustamisesta lähtien	226,5 %	-

### MAAJAKAUMA

Saksa	31,7 %	Norja	4,4 %
Ranska	17,6 %	Suomi	3,6 %
Ruotsi	16,1 %	Belgia	3,0 %
Britannia	11,5 %	Itävalta	2,1 %
Espanja	10,1 %		

### KYMMENEN SUURINTA SIJOITUSTA

Yritys	Osuus
Vonovia SE	9,2 %
Unibail-Rodamco	6,9 %
Deutsche Wohnen SE	5,6 %
Merlin Properties Socimi Sa	5,4 %
Aroundtown Sa	5,4 %
ICADE	4,5 %
Klovern Ab	4,4 %
Entra Asa	4,3 %
Tritax Big Box Reit Plc	3,8 %
Kojamo Oyj	3,5 %

### KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Asunnot	31 %
Toimistot	29 %
Liiketilat	17 %
Teollisuuskiinteistöt	17 %
Muut	6 %