

Salkunhoitajan kommentti

Loppuvuoden huima nousu jatkui Euroopan listattujen kiinteistöyhtiöiden markkinoilla täydellä teholla. Rahastomme kuittasi nousua +4,12% mikä ylitti selvästi vertailuindeksi (+2,97%). Ison-Britannian yhtiöissä otimme hieman voittoja taas kotiin, kun parlamenttivaalien jälkeisessä huumassa sekä punta, että osakkeemme nousivat vahvasti.

Vuosi päättyi ennätyslukemiin tuoton osalta: eQ Eurooppa Kiinteistö kipusi +38,54% (vertailuindeksi EPRA +29,45%). Teimme kaksi merkittävää alokaatioratkaisua vuoden aikana. Alkuvuonna alpainotimme Ison-Britannian markkinaa rajusti ja panostimme Ruotsin nopeasti kasvaviin niche-yhtiöihin. Syyskuussa käänsimme position päinvastaiseksi ja nappasimme brittiosakkeet ylipainoon, samalla kun parhaat nousut otettiin Ruotsista kotiin. Aktiivinen salkunhoito tuotti, kaikkien kulujen jälkeen, yli 9% vertailuindeksiin nähden.

Kiinteistömarkkinaa tuki suotuisa korkoympäristö läpi koko vuoden. Koviin tuottojen jälkeen arvostustasot ovat palautuneet monella ala-sektorilla, ja nyt myös maantieteellisesti, kun Iso-Britannian diskontot on ostettu pitkälti takaisin. Listattu kiinteistömarkkina ei kuitenkaan ole kokonaisuutena mitenkään ylihinnoiteltu uuden vuoden alkaessa, ja aktiivisella salkunhoidolla on taas edessä mielenkiintoinen vuosi.

PERUSTIEDOT

Rahaston koko, milj.eur	4,8
Rahasto-osuuden arvo	416,78 (31.12.2019, 1 K)
Salkunhoitaja	Esa Saloranta
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 volatilitteetti, 1 vuosi	10,3 %
— Indeksi	Indeksin volatilitteetti, 1 vuosi	11,1 %
	Tracking error	4,0 %

TUOTTOKEHITYS

	Rahasto	Indeksi
1 kk	4,1 %	3,0 %
3 kk	9,6 %	8,9 %
vuoden alusta	38,5 %	28,5 %
12 kk	38,5 %	28,5 %
3 v p.a.	19,0 %	9,8 %
perustamisesta lähtien	316,8 %	-

MAAJAKAUMA

Saksa	27,7 %	Norja	4,7 %
Britannia	19,4 %	Belgia	4,2 %
Ranska	16,3 %	Suomi	3,3 %
Espanja	10,7 %	Alankomaat	3,1 %
Ruotsi	8,6 %	Itävalta	2,0 %

KYMMENEN SUURINTA SIJOITUSTA

Yritys	Osuus
Vonovia SE	8,3 %
Unibail-Rodamco	6,6 %
Entra Asa	4,9 %
Gecina SA	4,6 %
Alstria Office REIT-AG	4,5 %
Merlin Properties Socimi Sa	4,5 %
Warehouses De Pauw Cva	4,4 %
Deutsche Wohnen SE	3,8 %
British Land	3,5 %
Kojamo Oyj	3,4 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Toimistot	28 %
Liiketilat	17 %
Teollisuuskiinteistöt	16 %
Muut	7 %