

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto, B-osuus (ISIN: FI4000060934)

Tätä rahastoa hallinnoi OP-Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu OP Ryhmään.

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

OP-Vuokratuotto on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa asuntoihin, toimitiloihin ja asuntojen rakentamiseen Suomessa.

Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuosittain realisoituneesta tuloksestaan vähintään 75% osuudenomistajille. Rahaston realisoitunut tulos muodostuu yleensä pääasiassa vuokratuloista. Rahaston sijoitukset tehdään pääasiassa suoraan vuokra-asuntoihin, jotka muodostavat tyypillisesti noin puolet rahaston sijoitussalkusta. Lisäksi rahasto sijoittaa enintään viidenneksen bruttovaroistaan asuntojen rakentamiseen. Nämä sijoitukset toteutetaan välillisesti sijoittamalla asuntojen rakentamista ja vuokraamista harjoittavan kommandiittiyhtiön osuuksiin. Lisäksi rahasto sijoittaa toimitiloihin, kuten liiketiloihin ja toimistoihin.

Rahaston tuottoon ja arvoon vaikuttavat merkittävästi Suomen kiinteistömarkkinoiden yleinen arvon ja vuokratuottojen kehitys. Rahaston sijoitukset keskitetään tyypillisesti kasvukeskuksiin ja muille salkunhoidon houkuttelevimpina pitämille alueille. Rahasto lukuun voidaan ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) rahaston kokonaisvaroista. Erityisestä syystä rahastolle voidaan ottaa lisäksi väliaikaisesti luottoa enintään kolmasosan (1/3) rahaston varoista. Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Rahaston varoista maksetaan kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja

kaupankäynnistä sekä kiinteistökaupassa käytettävistä asiantuntijapalveluista aiheutuvista kustannuksista, joilla voi olla olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.

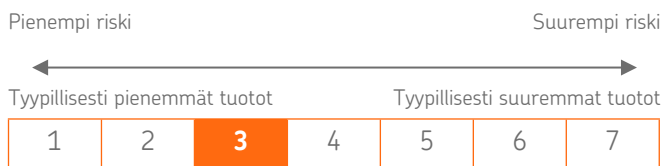
Rahasto noudattaa kokonaisriskin seurannassa absoluuttista Value-at-Risk lähestymistapaa (VaR). Kokonaisriskin tunnusluku lasketaan vertaamalla rahaston sijoitusten VaR-lukua rahaston arvoon. Rahaston VaR-luku ei saa olla yli 20 prosenttia rahaston arvosta. VaR-luku kuvaa miten suuri rahaston tappion maksimimäärän odotetaan olevan tietyssä ajanjaksona ja tietyllä luottamustasolla (todennäköisyydellä) kun markkinaolosuhteet ovat normaalit.

Rahaston sijoituskohteista saamat tuotot sijoitetaan uudelleen rahastoon.

Suositus: tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta 4 vuoden kuluessa.

Rahaston osuuksia merkitään ja lunastetaan kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksiannot on tehtävä edellisen vuosineljänneksen loppuun mennessä (vähintään 3 kuukautta etukäteen). Lunastusprosessi voi kestää pidemmänkin aikaa, mikäli rahaston varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu neljännesvuoden viimeisenä Pankkipäivänä kello 16 mennessä, merkintä toteutetaan saman neljännesvuoden viimeisen Pankkipäivän arvoon.

Riski-tuottoprofiili



Riski-tuottokuvaaja kuvaa rahasto-osuuden arvon vaihtelun riskiä viitenä edellisenä vuonna toteutuneen vaihtelun perusteella. Sen mukaan rahasto sijoittuu luokkaan 3, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuteen liittyy verrattain matala riski hinnan vaihtelusta. On syytä huomata, ettei alinkaan riskiluokka, eli 1 tarkoita riskitöntä sijoitusta. Historialliset tiedot, kuten riski-tuottokuvaajan laskennassa käytetyt tiedot, eivät välttämättä anna luotettavaa kuvaa tulevaisuudesta, ja myös rahaston riskiluokitus voi tästä syystä muuttua.

Siltä ajalta, jona rahasto ei vielä ollut toiminnassa,

synteettinen riski-tuottoluokitus on johdettu rahastoa edustavasta mallisalkusta.

Rahaston arvonkehityksen kannalta olennaisin riski on Suomen asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonkehitys.

Rahaston juoksevien tuottojen kannalta olennaisia riskejä ovat asuntojen ja toimitilojen vuokratuottojen kehitys sekä rahaston omistamien kiinteistöjen vuokrausaste.

Kiinteistösijoitusten pitkäaikaisen luonteen takia likviditeettiriski on korostunut. Tämä tarkoittaa riskiä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Tästä syystä lunastustoimeksiannot toteuttaminen voi joissakin tilanteissa kestää tavanomaista 3 kuukautta pidempään.

Lisäksi rahaston käyttämän velkavivun takia korkojen tai lainakustannusten nousu voivat heikentää rahaston tuottoa.

Rahaston kulut

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot.

Merkintäpalkkio 2,00 %

Lunastuspalkkio 5,00 %

Merkintä- ja lunastuspalkkiot hyvitetään kokonaisuudessaan rahastolle kaupankäyntikulujen kattamiseksi. Lunastuspalkkio on 1-5 % riippuen omistusajan pituudesta.

Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut 2,25 %

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio Rahastolta ei peritä tuottosidonnaista palkkiota.

Merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio ovat ilmoitettu enimmäismäärinä. Tarkempia tietoja voi selvittää esimerkiksi kulloinkin voimassa olevasta hinnastosta, rahastoa hallinnoivasta rahastoyhtiöstä tai rahastoyhtiön asiamieheltä.

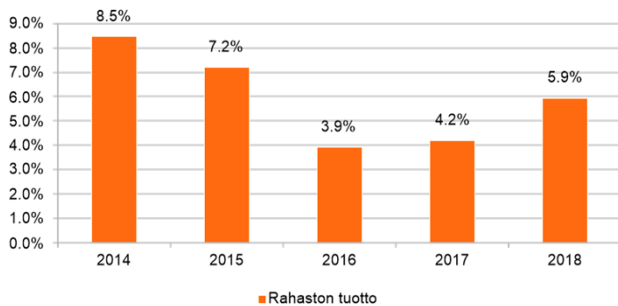
Esitetyt juoksevat kulut perustuvat 31.12.2018 päättyneenä vuonna perittyihin kuluihin. Kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Se ei sisällä:

Tuottosidonnaisia palkkioita

Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot

Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoesitteen osassa Hinnasto. Rahastoesite on saatavissa osoitteesta www.op.fi.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta.

Rahastolle maksetut merkintä-, lunastuspalkkiot parantavat rahaston tuottoa ja vastaavasti peritty hallinnointipalkkio vähentää sitä. Oheisessa kuviossa on huomioitu nämä palkkiot.

Rahasto on aloittanut toimintansa vuonna 2013.

Aiemman tuotto- tai arvonkehityksen laskentavaluutta on euro.

Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä.

Käytännön tiedot

Rahaston säilytysyhteisö on OP Yrityspankki Oyj.

Lisätietoa rahastosta osoitteesta www.op.fi/rahastot tai lähimmästä osuuspankista, joissa saatavilla ovat suomeksi ja ruotsiksi rahastoesite, vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus.

Rahasto-osuuksien arvot ovat saatavilla OP Ryhmän toimipaikoista, www.op.fi/rahastot ja OP 0100 0500 puhelinpalvelusta sekä www.rahastoraportti.fi -sivuilta.

Suomen verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan verotukseen. Tästä on kerrottu tarkemmin rahastoesitteessä.

OP-Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja, jotka ovat ristiriidassa virallisen rahastoesitteen kanssa.

Tämä avaintieto- ja esite kuvaa B-osuuden kehitystä (tuotto).

Rahaston säännöt on hyväksytty OP-Rahastoyhtiön hallituksessa 14.12.2018.

OP-Rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa, ja sitä valvoo Finanssivalvonta.

Tämä avaintieto- ja esite on voimassa 15.5.2019 alkaen.