

OP-Vuokratuotto B

Morningstar®-rahastoluokka

Kiinteistöt muut suorat sijoitukset

Raportissa käytetty

vertailuindeksi

Ei virallista vertailuindeksiä

Morningstar Rating™

Ei luokiteltu

Rahaston esittely

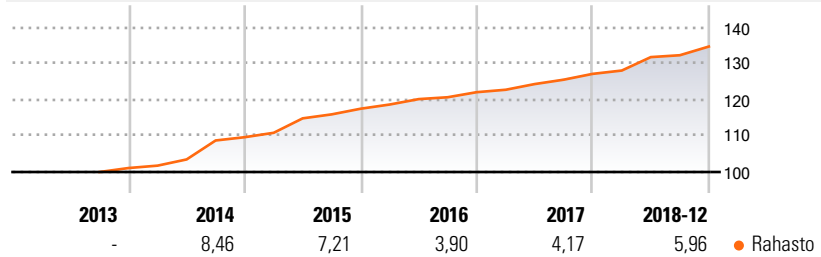
OP-Vuokratuotto on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa asuntoihin, toimitiloihin ja asuntojen rakentamiseen Suomessa. Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuosittain realisoituneesta tuloksestaan vähintään 75% osuudenomistajille. Rahaston realisoitunut tulos muodostuu yleensä pääasiassa vuokratuloista. Rahaston tuottoon ja arvoon vaikuttavat merkittävästi Suomen kiinteistömarkkinoiden yleinen arvon ja vuokratuottojen kehitys.

Riskimittarit

3v alfa	-	3v Sharpen luku	-
3v beeta	-	3v keskihajonta	-
3Y R-Squared	-	3Y Risk	-
3v	-	5Y Risk	-
informaatio Suhde		10Y Risk	-
3v tracking error	-		

Laskelmissa käytetään Ei virallista vertailuindeksiä (mikälii soveltuu)

Tuotto %



Historialliset tuotot %

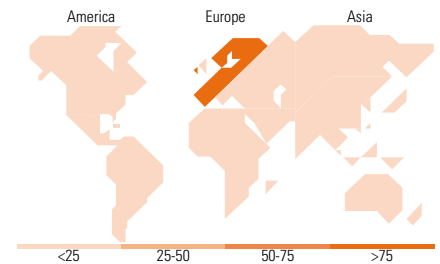
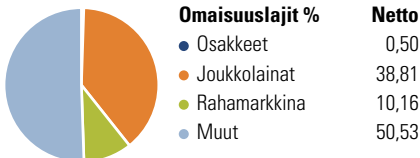
Historialliset tuotot %	Rahasto
3 kuukautta	1,82
6 kuukautta	2,22
1 vuosi	5,96
3 vuotta p.a.	4,67
5 vuotta p.a.	5,93
10 vuotta p.a.	-

Tiedot asti 31.12.2018

Neljännesvuosituotot %

Neljännesvuosituotot %	Q1	Q2	Q3	Q4
2019	-	-	-	-
2018	0,72	2,91	0,39	1,82
2017	0,56	1,29	0,98	1,29
2016	0,99	1,27	0,43	1,16
2015	1,11	3,62	0,96	1,36

Salkku 31.12.2018



Suurimmat omistukset

Sijoituksen nimi	Sektori	%
Op Tonttirahasto Ky	-	2,62
As Oy Espoon Liinaharja...	-	1,75
Asunto Oy Helsingin Kampin...	-	1,73
Kiinteistö Oy Kalasataman...	-	1,69
Kiinteistö Oy Helsingin...	-	1,62
Kiinteistö Oy Albergatalo E...	-	1,55
Helsingin Kampin Helmi Asoy...	-	1,52
Koy Vantaan Autoairport...	-	1,47
Aitio Business Park Verdi...	-	1,42
Kiinteistö Oy Vantaan...	-	1,42
10 suurinta sijoitusta yhteensä		16,78
Osakesijoitusten kokonaismäärä		4
Joukkolainasijoitusten kokonaismäärä		92

Maantieteellinen jakauma %

Maantieteellinen jakauma %	Rahasto
Amerikka	0,00
Yhdysvallat	0,00
Kanada	0,00
Latinalainen Amerikka	0,00
Eurooppa ja lähialueet	100,00
Yhdistynyt kuningaskunta	0,00
Euroalue	100,00
Euroalueen ulkopuolinen Eurooppa	0,00
Kehittyvä Eurooppa	0,00
Afrikka	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.) (31.12.2018)	1 225,53 EUR	Minimimerkintä	5 000 EUR
Web-sivusto	www.op.fi/rahastot	UCITS	Nro	Juoksevat kulut	2,25%
Perustamispäivä	24.04.2013	Tuotto/Kasvu	Tuotto	Hallinnointipalkkio	1,90%
Salkunhoitaja	OP Kiinteistösijoitus Oy	ISIN	FI4000060934	Merkintäpalkkio	2,00%
Salkunhoitajana alkaen	24.04.2013	NAV (31.12.2018)	EUR 127.95	Lunastuspalkkio	5,00%

OP-Vuokratuotto B

Salkunhoitaja 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. Rahaston tuottoon ja arvoon vaikuttavat merkittävästi Suomen kiinteistömarkkinoiden yleinen arvo ja vuokratuottojen kehitys. Rahaston minimimerkintäsomma on 5.000 euroa.

Salkunhoitajan katsaus

Vuoden 2018 kokonaistuotoksi OP-Vuokratuoton osalta muodostui lopulta 5,97 %. Merkittävä selittäjä hyvässä tuoton muodostuksessa on ollut aktiivinen ja onnistunut rakennuttamistoiminta. Viime vuonna valmistui lähes 900 asuntoa erinomaisille sijainneille ja poikkeuksetta kohteiden markkina-arvot ylittivät valmistuessaan rakentamisen kustannukset, paikoin merkittävästikin. Edelleen kireänä jatkuva kiinteistömarkkina valmiiden kohteiden osalta kannustaa jatkamaan rakentamisen parissa myös jatkossa ja rakenteilla tai sen kynnyksellä rahastolla on tälläkin hetkellä n. 900 asuntoa, joista tänä vuonna valmistuu n. 700 kpl. Vuokratuoton asuntojen käyttöaste on tällä hetkellä 98 % ja toimitilojen 97%, mikä indikoi kohteiden olevan moderneja, hyvillä sijainneilla ja siten haluttuja vuokralaisten keskuudessa. Salkun vanhempi, lähinnä 90-luvulla rakennettu asuntokanta, myytiin vuonna 2018 lähes loppuun ja niiden osalta toteutuneet kauppahinnat vastasivat kohteiden arvostustasoja rahastossa eli kohteiden arvostukset ovat olleet realistisella tasolla. Myös alkanut vuosi on lähtenyt vauhdikkaasti liikkeelle. Tammikuun lopulla rahasto osti yhteensä 153 asuntoa Vantaalta, Hämeenlinnasta ja Sipoosta. Kaikki ostetut kohteet ovat valmistuneet vuosina 2017-2018 ja ne ovat hyvillä mikrosijainneilla ja täyteen vuokrattuja. Lisäksi rahasto myi neljä rakennuttamaansa hoivakohdetta Espoosta, Kuopiosta ja Lappeenrannasta. Rahastolla on helmikuun 2019 alkaessa omistuksessaan n. 3.850 valmista asuntoa, joista suurin osa on rakennettu vuosina 2014-2018. Lisäksi rahastolla on omistuksessaan 22 toimitilakohdetta, joissa vuokrattavaa pinta-alaa on n. 122.000 m². Rahaston arvo on 1.224 M€ (kiinteistöt + kassa – lainat), sijoitettava varallisuus (osuudenomistajien sijoitukset + lainat) n. 1.350 M€ ja velkaisuusaste n. 18 % sijoitettavasta varallisuudesta.