

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-Palvelukiinteistöt –erikoissijoitusrahasto, B-osuus (ISIN: FI4000281738)

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

### Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

OP-Palvelukiinteistöt on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa yhteiskunnan opetus-, sosiaaliala-, liikunta- ja terveystoimen palveluinfraan kattaen hoivan, päivähoidon, opetuksen, monitoimiareenat sekä palvelu- ja hotelliasumisen. Rahasto toimii myös edellä mainitun palveluinfran rakennuttajana. Sijoitukset tehdään pääasiassa suorina sijoituksina liikekiinteistöihin ja niihin oikeuttaviin arvopapereihin sekä kiinteistösijoitusta harjoittavan kommandiittiyhtiön osuuksiin tai asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin.

Rahasto toimii kiinteistöjen omistajana ja vuokranantajana, eikä lähtökohtaisesti osallistu hoivapalvelujen tarjoamiseen. Vuokralaisina toimivat sekä yksityisen että julkisen sektorin hoivatoimijat. Rahasto sijoittaa varansa alueille, joille kohteille voidaan odottaa pitkäaikaista kysyntää.

Rahasto hyödyntää kiinteistösijoittamiselle tyypilliseen tapaan velkavipua. Perustilanteessa velkavipu on 30% nettoarvon päälle ja voi normaalitilanteessa olla enintään 50%.

Rahaston varoista maksetaan kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä kiinteistökaupassa käytettävistä asiantuntijapalveluista aiheutuvista

kustannuksista, joilla voi olla olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.

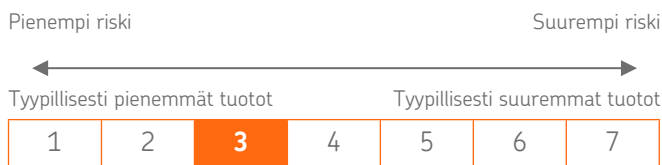
Rahasto noudattaa kokonaisriskin seurannassa absoluuttista Value-at-Risk lähestymistapaa (VaR). Rahaston VaR-luku ei saa olla yli 20 prosenttia rahaston arvosta. Lisätietoa VaR-laskennasta on saatavilla OP-Rahastoyhtiön rahastoesitteestä.

Rahasto jakaa vuosittain vähintään 75 prosenttia rahaston nettotuotosta rahasto-osuudenomistajille.

Suositus: tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta 5 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 velkavipun takia korkojen tai lainakustannusten nousu voivat heikentää rahaston tuottoa.

## Rahaston kulut

Sijoittajan maksamia palkkioita 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 omistustajan pituudesta.

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

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

**Juoksevat kulut** 2,37 %

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

**Tuottosidonnainen palkkio** Rahastolta ei peritä tuottosidonnaista palkkiota.

Tarkempia tietoja palkkioista voi selvittää esimerkiksi kulloinkin voimassa olevasta hinnastosta, rahastoa hallinnoivasta rahastoyhtiöstä tai rahastoyhtiön asiamieheltä.

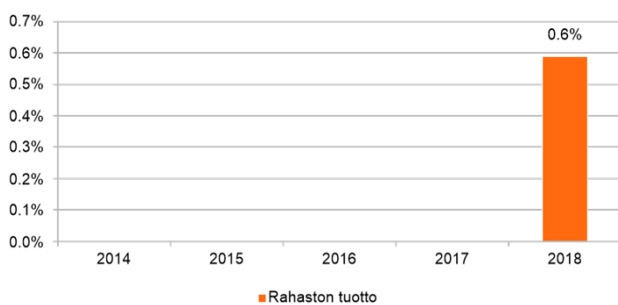
Esitetyt juoksevat kulut perustuvat 30.6.2019 päättyneenä vuosipuoliskona perittyihin kuluihin. Kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Se ei sisällä:

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](http://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 2017.

Aiemman tuotto- tai arvonkehityksen laskentavaluutta on euro.

Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä.

## Käytännön tiedot

Rahaston säilytysyhteisö on OP Säilytys Oy.

Lisätietoa rahastosta osoitteesta [www.op.fi](http://www.op.fi) tai lähimmästä osuuspankista, joissa saatavilla ovat suomeksi ja ruotsiksi rahastoesite, vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus.

Rahasto-osuuksien arvot ovat saatavilla OP Ryhmän toimipaikoista, [www.op.fi](http://www.op.fi) ja OP 0100 0500 puhelinpalvelusta sekä [www.rahastoraportti.fi](http://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.

OP-Rahastoyhtiön soveltamasta palkkiopolitiikasta on saatavilla lisätietoa OP-Rahastoyhtiön rahastoesitteestä osoitteessa [www.op.fi/henkilöasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/tutustu-rahastojulkaisuihin](http://www.op.fi/henkilöasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/tutustu-rahastojulkaisuihin). Sijoittajalla on mahdollisuus pyydettäessä saada kopio rahastoesitteestä veloituksetta.

Tässä rahastossa on yksi osuussarja, jossa on vain yksi osuuslaji (B). Tuotto-osuuslajin (B) omistajille maksetaan vuotuista tuottoa.

Rahaston säännöt on hyväksytty OP-Rahastoyhtiön hallituksessa 18.6.2019.

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

Tämä avaintietoesite on voimassa 1.11.2019 alkaen.