

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, II B-osuus (ISIN: FI4000387469)

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 toimijat. 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 aiheutuvat kustannukset,

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 rahastositteestä.

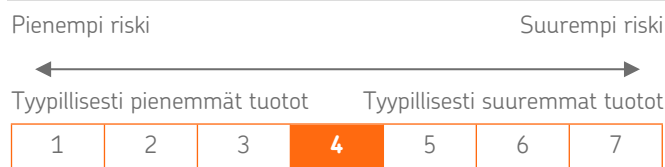
Rahasto jakaa vuosittain vähintään 75 prosenttia rahaston nettotuotosta rahasto-osuudenomistajille.

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 4, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuteen liittyy maltillinen 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.

Rahasto-osuuden arvon kehityksen kannalta keskeisimpiä riskejä ovat korkoriski, likviditeettiriski ja markkina-alueriski.

Korkoriski voi aiheuttaa muutoksia rahaston arvoon yleisen korkotason noustessa tai laskiessa. Korkotason muutokset vaikuttavat yleensä käänteisesti rahaston arvoon, eli korkotason nousulla on negatiivinen ja korkotason laskulla on positiivinen vaikutus sijoituskohteiden nykyarvoon.

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa rahaston sijoituskohteita ei saada muutettua käteiseksi toivotussa aikataulussa tai kohtuulliseen hintaan. Likviditeettiriski voi korostua varsinkin heikossa markkinatilanteessa, jolloin sijoitusten kaupankäynnin volyyymi voi pienentyä merkittävästi.

Rahaston sijoitukset kohdistuvat rajattuun markkina-alueeseen, jolloin kyseiseen alueeseen liittyvät riskit korostuvat ja sijoitusten arvonkehitys voi poiketa merkittävästi yleisestä markkinakehityksestä.

## 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.

<b>Merkintäpalkkio</b>	2,00 %
<b>Lunastuspalkkio</b>	5,00 %

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

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

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

<b>Juoksevat kulut</b>	1,32 %
------------------------	--------

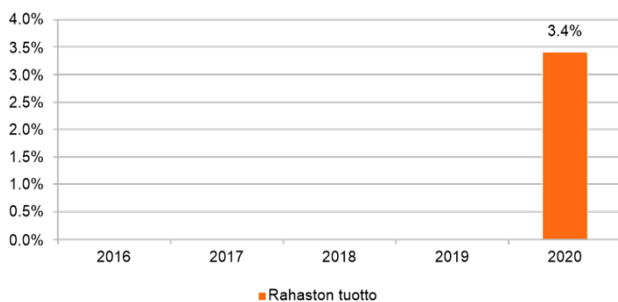
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

<b>Tuottosidonnainen palkkio</b>	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 2020 perittyihin kuluihin. Kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä: Tuottosidonnaisia palkkioita eikä Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot. Juoksevat kulut eivät myöskään sisällä Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia, vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia, eivätkä Rahaston maksamia sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja ja muita kustannuksia. 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 osoitteesta [www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/tutustu-rahastojulkaisuihin](http://www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/tutustu-rahastojulkaisuihin). Sijoittajalla on mahdollisuus pyydettäessä saada kopio rahastoesitteestä veloituksetta.

Tässä rahastossa on kaksi osuussarjaa, joilla on vain yksi osuuslaji (B). Tämä avaintietoesite kuvaa instituutioille suunnatun sarjan kehitystä. Tuotto-osuuslajin (B) omistajille maksetaan vuotuista tuottoa.

Rahaston minimimerkintäsumma on 1 000 000 euroa.

Rahaston säännöt on hyväksytty OP-Rahastoyhtiön hallituksessa 27.5.2020.

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

Tämä avaintietoesite on voimassa 13.9.2021 alkaen.