

# 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.

### Riskimitarit

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 %

	2014	2015	2016	2017	2018	2019-12	
	8,46	7,21	3,90	4,17	5,96	4,30	● Rahasto

### Historialliset tuotot %

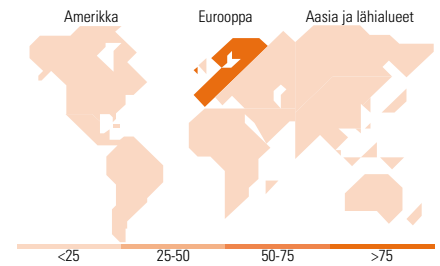
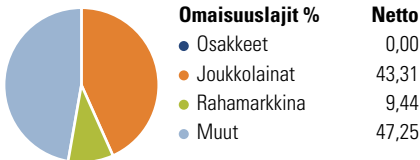
	Rahasto
3 kuukautta	1,23
6 kuukautta	2,22
1 vuosi	4,30
3 vuotta p.a.	4,81
5 vuotta p.a.	5,10
10 vuotta p.a.	-

Tiedot asti 31.12.2019

### Neljännesvuosituotot %

	Q1	Q2	Q3	Q4
2020	-	-	-	-
2019	1,91	0,13	0,98	1,23
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

### Salkku 31.12.2019



### Suurimmat omistukset

Sijoituksen nimi	Sektori	%
Op Tonttirahasto Ky	-	2,16
Asunto Oy Helsingin Kampin...	-	1,53
As Oy Espoon Liinaharja...	-	1,41
Helsingin Pajuniityntie 3-5...	-	1,39
Kiinteistö Oy Kalasataman...	-	1,38
Kiinteistö Oy Helsingin...	-	1,34
As Oy Helsingin...	-	1,25
Kiinteistö Oy Albergatalo E...	-	1,25
Helsingin Kampin Helmi Asoy...	-	1,22
Koy Vantaan Autoairport...	-	1,19
10 suurinta sijoitusta yhteensä		14,13
Osakesijoitusten kokonaismäärä		3
Joukkolainasijoitusten kokonaismäärä		119

### Maantieteellinen jakauma %

	Rahasto
<b>Amerikka</b>	<b>0,00</b>
Yhdysvallat	0,00
Kanada	0,00
Latinalainen Amerikka	0,00
<b>Eurooppa ja lähialueet</b>	<b>100,00</b>
Yhdistynyt kuningaskunta	0,00
Euroalue	100,00
Euroalueen ulkopuolinen Eurooppa	0,00
Kehittyvä Eurooppa	0,00
Afrikka	0,00
Lähi-itä	0,00
<b>Aasia ja lähialueet</b>	<b>0,00</b>
Japani	0,00
Aasia ja Australia	0,00
Kehittynyt Aasia	0,00
Kehittyvä Aasia	0,00

### Perustiedot

Rahastoyhtiö	OP-Rahastoyhtiö Oy	Pääomat yht. (milj.) (31.12.2019)	1 518,69 EUR	Minimimerkintä	-
Web-sivusto	www.op.fi/rahastot	UCITS	Nro	Juoksevat kulut	2,23%
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 (31.12.2019)	EUR 129.87	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 rakennuttamiseen. Rahaston tuottoon ja arvoon vaikuttavat merkittävästi Suomen kiinteistömarkkinoiden yleinen arvo ja vuokratuottojen kehitys.

## Salkunhoitajan katsaus

Vuoden viimeisellä kvartaalilla rahastolle valmistui viisi uutta asuinkerrostaloa, yhteensä 277 asuntoa, Helsinkiin, Vantaalle, Tampereelle, Rovaniemelle ja Hyvinkäälle. Rahasto teki kauppasopimuksen yhdestä ja esisopimuksen toisesta Tampereen Tammelaan rakennettavista asuinkerrostaloista. Lisäksi rahasto teki kauppasopimuksen Järvenpään rakennettavasta asuinkerrostalosta. Näihin kohteisiin valmistuu vuosina 2020-2022 yhteensä 220 asuntoa ja muutamia kivijalkaliiketoja.

Lisäksi rahasto osti kaksi toimitilakohdetta, Apetitin Helsingissä sijaitsevan tuoretuotteiden tuotantolaitoksen, johon Greenfood Group solmi kaupan yhteydessä 15 vuoden vuokrasopimuksen. Toinen ostettu toimitilakohde on Oulussa sijaitseva ja joulukuussa valmistunut Lapti Groupin uusi pääkonttorikiinteistö. Myös Laptin kanssa solmittiin kaupan yhteydessä 15 vuoden vuokrasopimus. Kvartaalin päättyessä rahastolla oli omistuksessaan 5420 valmiita asuntoa. Toimitiloja salkussa on 24 kohdetta n. 144.000 m<sup>2</sup>. Rakenteilla tai rakentamisen kynnyksellä on 15 asuinrakennushanketta, joihin valmistuu 942 asuntoa.

Asuntojen vuokrausaste oli vuoden 2019 kolmannen kvartaalin päättyessä 97,5 % ja toimitilojen 94 %. OP-Vuokratuoton sijoitettava varallisuus on vuoden 2020 ensimmäisen kvartaalin alkaessa n. 1,67 Mrd euroa ja kiinteistökannan arvo yli 1,7 Mrd euroa. Rahaston lainoitusaste on n. 18,5 %. Rahaston kiinteistökannasta on valmiissa asuntokannassa 70 %, toimitiloissa 23 % ja rakennushankkeissa 7 %.

Rahasto-osuuden arvo nousi vuoden neljännellä kvartaalilla 1,23 % (Q4 129,87 – Q3 128,29). Sijoittajan kokonaistuotoksi vuodelta 2019 muodostui lopulta 4,36 %. Kiinteistöjen tuotoista n. 2/3 tulee kassavirroista ja n. 1/3 arvonnousuista (pääosin rakennushankkeiden valmistuttua).