

30.9.2023

## Perustiedot

Rahastoluokka  
Vaihtoehdotiset rahastot

Morningstar-luokitus  
Kiinteistöt muut suorat sijoitukset

Osuuslaji  
OP-Vuokratuotto B (tuotto)

ISIN  
FI4000060934

Vertailuindeksi  
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä 25.4.2013  
Rahastotyyppi AIFM  
Osuuden arvo 125.58 EUR  
Rahaston koko 1,308.6 MEUR  
Juoksevat kulut 1.96 %

Palkkiot

Merkintäpalkkio 2.00 %  
Hallinnointipalkkio 1.90 %  
Tuottosidonnainen palkkio ei ole  
Lunastuspalkkio sijoitusajan mukaan  
- alle kaksi vuotta 5 %  
- kahdesta neljään vuotta 3 %  
- neljä vuotta tai enemmän 1 %

Omistaja-asiakkaan edut henkilö-  
asiakkaalle:  
- kerryttää OP-bonuksia

Riskimittarit, 3 v. Rahasto

Volatiliteetti 2.1  
Sharpen luku 0.4

Riskitaso

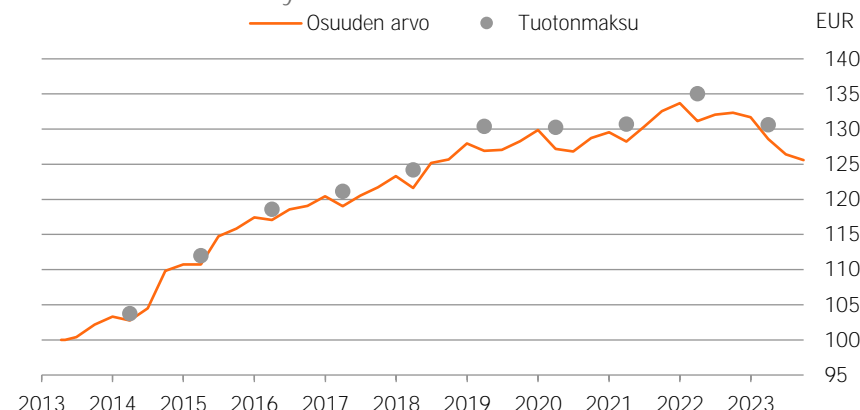
Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

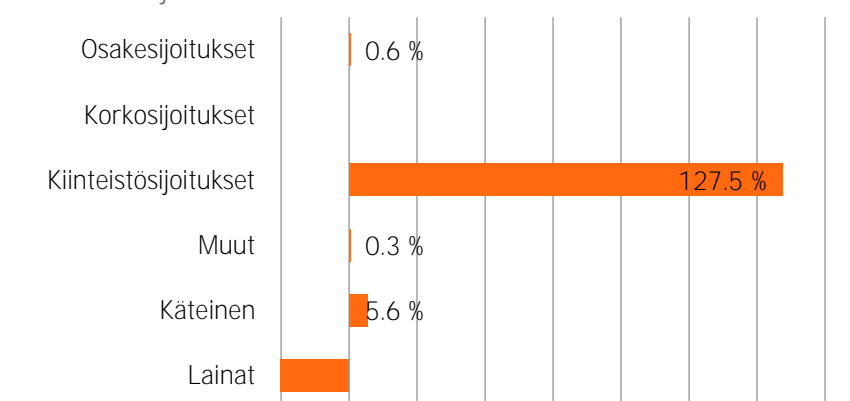
## Salkku

### Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen	10 suurinta paikkakuntaa	
Rahasto	Helsinki	41.5 %
3 kuukautta -0.6 %	Tampere	16.0 %
6 kuukautta -2.3 %	Espoo	14.3 %
Vuoden alusta -3.2 %	Vantaa	12.3 %
1 vuosi -3.6 %	Turku	7.3 %
3 vuotta p.a. 1.3 %	Kuopio	5.4 %
5 vuotta p.a. 2.3 %	Oulu	4.7 %
10 vuotta p.a. 4.0 %	Jyväskylä	3.5 %
Tuotonlaskenta sisältää rahaston maksamat tuotto-osuudet.	Lappeenranta	2.8 %
	Hämeenlinna	2.2 %

### Omaisuuslajit



### Suurimmat omistukset

Asunto Oy Helsingin Poudantuoja	3.4 %
Asunto Oy Helsingin Toukoranta	2.9 %
Asunto Oy Helsingin...	2.7 %
Kiinteistö Oy Aitio Business...	2.7 %
Asunto Oy Helsingin...	2.5 %
Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport	2.4 %
OP Vuokratoti Ky	2.4 %
Avara Residential Fund II Ky	2.0 %
Asunto Oy Helsingin...	1.9 %
Asunto Oy Helsingin Kotihiisi	1.8 %



## Sijoituspolitiikka

OP-Vuokratuotto on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa asuntoihin, toimitiloihin ja asuntojen rakentamiseen Suomessa. Rahaston sijoitukset tehdään pääasiassa suoraan vuokra-asuntoihin, jotka muodostavat tyypillisesti noin puolet rahaston sijoitussalkusta. Lisäksi rahasto sijoittaa enintään viidenneksen bruttovaroistaan asuntojen rakennuttamiseen. Nämä sijoitukset toteutetaan joko suoraan OP-Vuokratuoton oman rakennuttamisen kautta tai 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.

Rahaston 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 edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia huomioimalla ESG-tekijöitä sijoitusprosessissa ja sulkien pois tiettyjä sijoituskohteita. Lisätietoja käytetyistä ESG-menetelmistä on kerrottu tarkemmin rahastoesitteessä. "Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan ainoastaan rahastoon sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Muiden tähän rahastoon sisältyvien sijoitusten osuuden osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä.



## Salkunhoitajan katsaus

OP Kiinteistösijoitus Oy

### Salkunhoitajan katsaus Q3 2023

Sijoittajien tuottovaatimus on kautta linjan eri kiinteistösegmenteissä noussut yli prosentin kesään 2022 verrattuna. Toimitilojen osalta tuottovaatimusten nousua (= arvojen laskua) on osittain pystytty kompensoimaan vuokrasopimusten indeksikorotuksilla, mutta asunnoissa indeksikorotuksia ei ole ollut mahdollista viedä täysimääräisinä vuokriin viime vuosien kasvaneen tarjonnan seurauksena ja mikäli on halunnut säilyttää käyttöasteet korkealla tasolla.

Ammattimaisen kiinteistömarkkinan kaupankäyntivolyymi oli edelleen kovin alhainen vuoden kolmannella kvartaalilla. Kokonaisvolyymi ajanjaksolla Q1-Q3/2023 oli alle kaksi miljardia euroa, kun vuosien 2021 ja 2022 kokonaisvolyymi oli yli seitsemän miljardia euroa molempina vuosina. Asuntojen rakentamisaloitusten määrä laskee tänä vuonna arviolta alle puoleen edellisvuodesta, mikä indikoisi noin 15.000 asunnon aloitusta tälle vuodelle. Pitkän ajan asuntorakentamisen tarve on kuitenkin noin 35 000 asuntoa vuodessa, joten tämän vuoden ja todennäköisesti myös vuoden 2024 alhainen rakentamisen volyymi tulee myöhemmin aiheuttamaan tarjontakapeikkoja asuntomarkkinaan, mikä ennustaisi hintojen kääntymistä nousu-uralle viimeistään vuonna 2025.

OP-Vuokratuotto myi syyskuun lopulla noin 17.000 m<sup>2</sup>:n logistiikkakohteen Tuusulassa. Myyntihinta oli lähes sama kuin kohteen arvostus rahastossa, mutta peräti 21 prosenttia korkeampi kuin kohteen hankintahinta. Myynnillä vahvistetaan rahaston likviditeettiä ja rahoitetaan käynnissä olevia rakennushankkeita. Rahastolle valmistui kolmannella kvartaalilla yhteensä 134 asuntoa Kuopioon, Joensuuhun ja Porvooseen. Rakenteilla on neljä kohdetta, kaksi Espoossa, yksi Helsingissä ja yksi Vaasassa, joihin valmistuu lähikuukausien aikana 243 asuntoa. Kaikkien valmistuneiden ja rakenteilla olevien kohteiden mikrosijainnit ovat erinomaisia.

OP-Vuokratuoton valmiiden asuntojen lukumäärä on noin 5900 kappaletta. Toimitiloja on 24 kohdetta, joissa vuokrattavaa pinta-alaa on noin 146.000 m<sup>2</sup>. Rahaston asuntojen vuokrausaste on parantunut syksyn kuluessa ja oli syyskuussa peräti 98 prosenttia. Rahaston toimitilojen vuokrausaste on noin 89 prosenttia. Rahaston kiinteistökannan arvo laski kolmannella kvartaalilla vajaan prosentin eli vaikuttaisi siltä, että hintataso on viimein vakiintumassa neljän alavireisen kvartaalin jälkeen.

OP-Vuokratuoton kiinteistökannan arvo on noin 1,7 miljardia euroa. Lisäksi sijoituksia muissa rahastoissa on noin 76 miljoonaa euroa. Rahaston lainoitusaste on 28,7 prosenttia. Rahaston valmiista kiinteistökannasta on asunnoissa 78 prosenttia ja toimitiloissa 22 prosenttia. Rahaston B-osuuden arvo laski toisella kvartaalilla 0,65 prosenttia (Q2 126,40 – Q3 125,58 ) ja rahaston II B-osuuden arvo laski 0,48 prosenttia (Q2 130,01 – Q3 129,39). Rahaston arvo vuoden 2023 viimeisen kvartaalin alkaessa on noin 1377 miljoonaa euroa.



## Vastuullisuus

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tukemalla kestävästä kaupungistumisesta täydennysrakentamisen muodossa ja suosimalla energiatehokkaita ratkaisuja. Energiatehokkuuden minimivaatimus on C. Kartoitamme aina uusiutuvan energian potentiaalin ja toteutamme, jos kriteerit täyttyvät. Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan sijainteja, jotka mahdollistavat palveluiden saavuttamisen kävelen, pyöräillen ja julkisilla liikennevälineillä. Rahasto mahdollistaa uusien terveiden kotien rakentamisen sekä laadukkaan vaihtoehdon omistusasumiselle. Valvomalla rakennuttamista varmistamme rakentamisen laadun ja kiinteistöjen pitkäikäisyyden sekä turvallisuuden käyttäjille.

Rahasto raportoi seuraavista asioista vuosittain: rakennettavien kohteiden keskimääräinen energialuokka; uusiutuvan energian hyödyntäminen kohteissa; sijoituskohteisiin toteutettavien asuntojen lukumäärä; saavutettavuus sekä ympäristösertifikaattien kriteeristöjen täytyminen julkisen liikenteen osalta.

[Lue uusin vastuullisuusraportti](#)

Kuukausikatsauksen tarkoituksena on antaa sen lukijalle tietoa rahastoista ja niiden kehityksestä. Katsauksessa annetut tiedot eivät ole sijoitusneuvontaa eikä niiden perusteella tule tehdä sijoituspäätöksiä. Sijoittajalle tarkoitettu avaintietoesite ja rahastoesite sekä rahaston vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus ovat ne dokumentit, joihin sijoittajan on syytä tutustua ennen mahdollisen rahastomerkin tekemistä. Tässä dokumentissa oleva informaatio ei ole täydellistä ja se päivitetään kuukausittain. Katsauksen tiedot ovat sitä laadittaessa saatavissa ollut tuorein tieto rahastoista. Katsauksessa esitettyjen tietojen kopiointi ja levittäminen on kielletty. Katsauksen muutoksista ei informoida erikseen. OP-Rahastoyhtiö Oy on koonnut ja toimittanut katsauksessa esitetyt tiedot. OP-Rahastoyhtiö Oy ei takaa katsauksessa esitettyjen tietojen oikeellisuutta, täydellisyyttä tai ajantasaisuutta eivätkä vastaa mistään suorista tai epäsuorista kuluista, vahingoista tai menetyksistä, joita tässä materiaalissa esitetyn informaation käyttö voi aiheuttaa. Katsauksessa käytetty tähtiluokitus on Morningstarin tuottama ja se päivitetään kuukausittain. Rahastojen historiallinen kehitys ei ole tae niiden tulevasta kehityksestä. Rahastojen osuuksien arvot voivat vaihdella huomattavasti niiden sijoitusten koostumuksen ja niiden hoidossa käytettävien menetelmien johdosta. Rahastoon liittyvät riskit ovat kuvattuna tarkemmin rahaston rahastoesitteessä. Rahastoja koskevat rahastojulkaisut ovat saatavilla osoitteesta op.fi ja OP:n konttoreista.