

OP-Palvelukiinteistöt B

Morningstar®-rahastoluokka
Kiinteistöt maailma suorat sijoitukset

Raportissa käytetty vertailuindeksi
Ei virallista vertailuindeksiä

Morningstar Rating™
Ei luokiteltu

Rahaston esittely
OP-Palvelukiinteistöt on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa yhteiskunnan opetus-, sosiaali-, liikunta- ja terveystoimen palveluinfraan kattuen hoivan, päivähoidon, opetuksen, monitoimiareenan, palvelusumisen. Rahasto toimii myös edellä mainitun palveluinfran rakennuttajana.

Tuotto %

| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019-09 |
|------|------|------|------|------|---------|
| - | - | - | - | 0,59 | 6,93 |

100 ● Rahasto

Riskimittarit

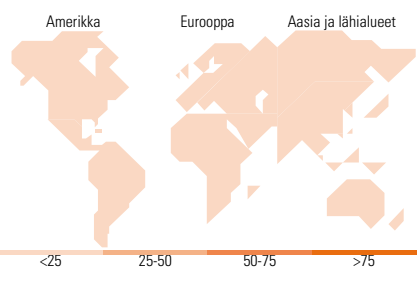
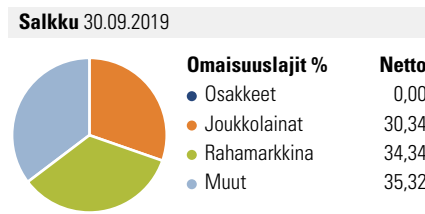
| 3v alfa | 3v beeta | 3Y R-Squared | 3v | informaatiosuhde | 3v tracking error |
|-------------------|-------------------|--------------|-----------|------------------|-------------------|
| - 3v Sharpen luku | - 3v keskihajonta | - 3Y Risk | - 5Y Risk | 10Y Risk | - |

Laskelmissa käytetään Ei virallista vertailuindeksiä (mikäli soveltuu)

Historialliset tuotot %

| Rahasto | Neljännesvuosituot.% | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|------------------|----------------------|------|------|------|----|
| 3 kuukautta 5,02 | 2020 | - | - | - | - |
| 6 kuukautta 5,34 | 2019 | 1,51 | 0,30 | 5,02 | - |
| 1 vuosi - | 2018 | 0,97 | 1,23 | - | - |
| 3 vuotta p.a. - | 2017 | - | - | - | - |
| 5 vuotta p.a. - | 2016 | - | - | - | - |
| 10 vuotta p.a. - | | | | | |

Tiedot asti 30.09.2019



Suurimmat omistukset

| Sijoituksen nimi | Sektori | % |
|--------------------------------------|---------|-------|
| Kiinteistö Oy Helsingin... | - | 13,13 |
| Oy Kk-Rahasto Laina 31.12.2028 | - | 6,50 |
| Asunto Oy Helsingin... | - | 6,31 |
| Asunto Oy Espoon Säterinkatu... | - | 5,65 |
| Kiinteistö Oy Espoon... | - | 5,48 |
| Asunto Oy Helsingin... | - | 5,36 |
| As Oy Lapeenrannan Toriliina... | - | 4,37 |
| As Oy Kuopion Lönnrotinkatu... | - | 3,95 |
| Oy Kk-Rahasto | - | 2,97 |
| Kiinteistö Oy Espoon... | - | 2,62 |
| 10 suurinta sijoitusta yhteensä | | 56,33 |
| Osakesijoitusten kokonaismäärä | | 0 |
| Joukkolainasijoitusten kokonaismäärä | | 25 |

Maantieteellinen jakauma %

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

Perustiedot

| Rahastoyhtiö | OP-Rahastoyhtiö Oy | Pääomat yht. (milj.) (30.09.2019) | 210,85 EUR | Minimimerkintä | - |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------|---------------------|-------|
| Web-sivusto | www.op.fi/rahastot | UCITS | Nro | Juoksevat kulut | 2,37% |
| Perustamispäivä | 29.12.2017 | Tuotto/Kasvu | Tuotto | Hallinnointipalkkio | 1,90% |
| Salkunhoitaja | OP Kiinteistösijoitus Oy | ISIN | FI4000281738 | Merkintäpalkkio | 2,00% |
| Salkunhoitajana alkaen | 29.12.2017 | NAV (30.09.2019) | EUR 107.11 | Lunastuspalkkio | 5,00% |

OP-Palvelukiinteistöt B

Salkunhoitaja ja sijoituspolitiikka

OP-Palvelukiinteistöt on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa yhteiskunnan opetus-, sosiaaliala-, liikunta- ja terveystoimen palveluinfran kattaen hoivan, päivähoidon, opetuksen, monitoimiareenan, palvelus asumisen. 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%.

Salkunhoitajan katsaus

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahastolle valmistui vuoden kolmannella kvartaalilla 7 uutta kohdetta – kuusi hirsirunkoista päiväkotia Lahteen, Hämeenlinnaan, Jyväskylään, Hämeenkyröön, Espooseen ja Vantaalle sekä hoiva-asuinkohde Helsinkiin. Päiväkotikohteet ovat kaikki vuokrattu pitkin sopimuksin operaattorille ja Helsingin Melkonkatu 22 -kiinteistön hoivatilojen osalta on samoin. Melkonkatu 22 vuokra-asunnot ovat myös kaikki vuokrattu. Kohteiden valmistuminen toi positiivista arvonmuutosta rahastolle käynnistyneiden kassavirtojen lisäksi.

Rahasto käynnisti toimitilahankeeseen Hämeenlinnassa ostamalla KOy Hämeenlinnan Wähäjärvenkatu 6 koko osakekannan. Kohde on vuokrattu kokonaisuudessaan Senaatti-kiinteistöille valtion virastojen toimitaloksi ja se valmistuu vuoden 2020 lopulla. Vuoden viimeisellä kvartaalilla valmistuu kaupungille pitkällä sopimuksella vuokrattu päiväkotia Rovaniemelle, asuinkohde Hämeenlinnaan, operaattorille pitkällä sopimuksella vuokratut vanhusten hoivakoti Tampereen Ranta-Tampellaan sekä hoiva-asuinkohde Niemenrantaan. Lisäksi valmistuu pitkällä sopimuksella operaattorille vuokrattu kehitysvammaisten asumisyksikkö Lahteen. Rahasto valmisteli vuoden kolmannella kvartaalilla viiden valmiin hoivakohteen salkun ostoa, mikä toteutui lokakuun alussa. Salkussa ostettiin kaikkiaan kolme päiväkotia, Jyväskylässä ja kaksi Oulussa, sekä hoivakodit Lapualla ja Karjalohjalla.

Rahastolla on vahvistettuja merkintöjä noin 200 miljoonaa euroa, josta 30.9.2019 merkinnässä vahvistettiin noin 17,6 miljoonaa. OP-Palvelukiinteistöt on edelleen rakennusvaiheessa oleva rahasto, jonka vuoksi ensimmäisiä toimintavuosia leimaa sijoituskriteerit täyttävien uudishankkeiden ostotoiminta. Korkeiden ja kiinteistöjen tuottovaateiden ollessa edelleen alhaisia, on rahasto pyrkinyt omalla rakennuttamisella saamaan hankkeita liikkeelle tuottotavoitteiden mukaisin kriteerein. Rahaston arvo per 30.9.2019 on noin 191 miljoonaa euroa. Vuoden 2019 aikana rahasto on alkanut saamaan kassavirtatuottoa valmistuneista kohteista, mutta rakennuttamisen jatkuessa on sillä edelleen vaikutusta rahaston tuottoihin. Rahastossa on nyt 30 valmiita (30.9.2019 lukumäärä ei sisällä viittä lokakuun alussa ostettua kohdetta) ja 10 rakenteilla olevaa kohdetta.

Rahasto-osuuden arvo kasvoi vuoden kolmannella kvartaalilla 5,02 % (Q3 107,11 – Q2 101,99).