

31.3.2024

## Perustiedot

Rahastoluokka  
Vaihtoehtoiset rahastot

Morningstar-luokitus  
Kiinteistöt maailma suorat sijoitukset

Osuuslaji  
OP-Palvelukiinteistöt B (tuotto)

ISIN  
FI4000281738

Vertailuindeksi  
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä 29.12.2017  
SFDR Artikla 8  
Osuuden arvo 110.12 EUR  
Rahaston koko 367.2 MEUR  
Juoksevat kulut 1.94 %

### Palkkiot

Merkintäpalkkio 1.50 %  
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 2.9  
Sharpen luku 0.7

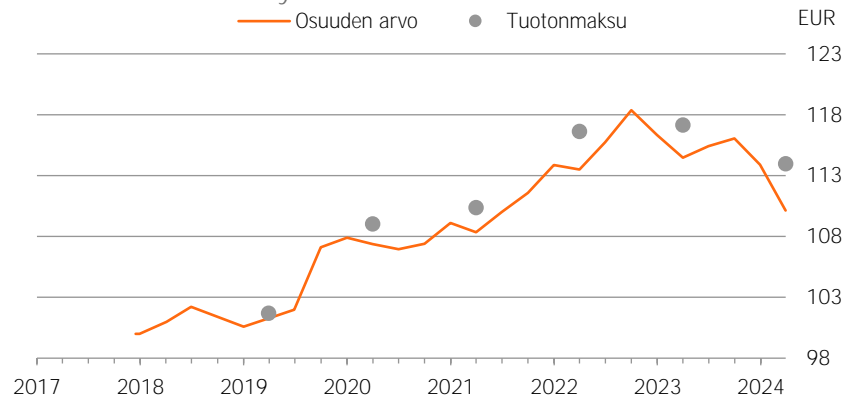
Riskitaso  
Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

## Salkku

### Osuuden arvon kehitys



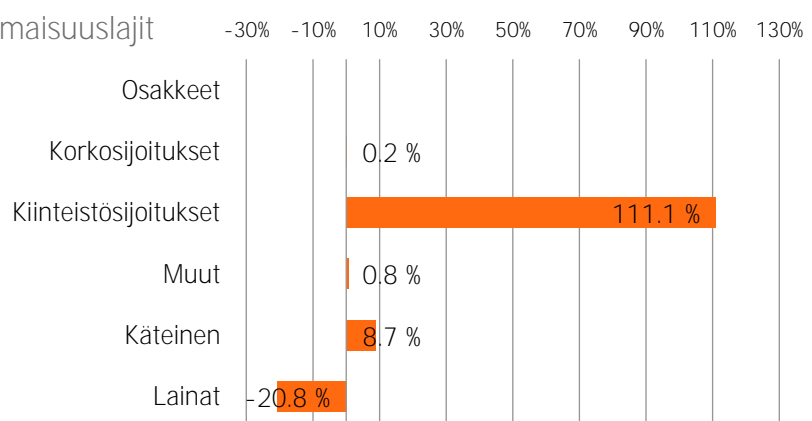
### Historialliset tuotot kulujen jälkeen

Kausi	Rahasto
3 kuukautta	0.1 %
6 kuukautta	-1.8 %
Vuoden alusta	0.1 %
1 vuosi	-0.4 %
3 vuotta p.a.	3.5 %
5 vuotta p.a.	4.2 %
10 vuotta p.a.	-

### 10 suurinta paikkakuntaa

Paikkakunta	Prosentti
Helsinki	30.9 %
Espoo	11.3 %
Järvenpää	9.1 %
Tampere	9.0 %
Lappeenranta	7.5 %
Hämeenlinna	7.5 %
Kuopio	7.3 %
Lahti	6.5 %
Tuusula	2.1 %
Rovaniemi	1.9 %

### Omaisuuslajit



### Suurimmat omistukset

Asunto Oy Helsingin Kampin...	12.3 %
Kiinteistö Oy Helsingin...	7.7 %
Asunto Oy Helsingin...	7.1 %
Kiinteistö Oy Järvenpään...	5.6 %
Kiinteistö Oy Lahden...	4.9 %
Asunto Oy Tampereen Fanni ja...	4.6 %
Kiinteistö Oy Espoon...	4.5 %
Asunto Oy Espoon Säterinkatu...	4.3 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan...	3.7 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan...	3.5 %



## 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 kommandiittiyrityksen 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 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 31.3.2024

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahaston kiinteistökohteiden tuottovaateet nousivat hieman vuoden 2024 ensimmäisellä neljänneksellä. Rahasto maksoi maaliskuussa osuudenomistajilleen historiansa suurimman tuotonjako-osuuden, 3,86 euroa/osuus. Rahaston kohteet ovat kaikki valmiita, kassavirtaa tuottavia kohteita. Tällä hetkellä rahastolla ei ole yhtään kohdetta rakenteilla. Rahaston vuokralaiset ovat maksaneet vuokransa ajallaan, ja kiinteistöjen käyttöaste on pysynyt korkealla tasolla. Rahaston viisi suurinta vuokralaista muodostavat noin puolet rahaston nettokassavirrasta.

Rahaston arvo per 31.3.2024 oli noin 367 miljoonaa euroa (379 miljoonaa euroa). Rahaston kiinteistövarallisuuden arvo oli vuosineljänneksen lopussa noin 407 miljoonaa euroa (410 miljoonaa euroa). Muutos johtuu tuottovaateiden noususta ulkopuolisten arvioitsijoiden tekemässä kiinteistöjen arvonmäärityksessä. Rahaston arvoon vaikuttivat myös osuudenomistajille maksetut tuotto-osuudet. Rahastolla on vierasta pääomaa 75 miljoonaa euroa, ja lainoitusaste kiinteistövarallisuudesta laskien on noin 19 %. Rahaston lainoista 55 miljoonaa euroa on korkosuojattu. Rahastossa on nyt 55 valmista, vuokrakassavirtaa tuottavaa kohdetta, eikä rakenteilla ole yhtään kohdetta. Kohteissa on kaikkiaan noin 2 700 asiakaspaikkaa sekä liki 102 000 vuokrattavaa neliötä. Rahaston hoiva- tai muussa liiketilakäytössä olevien tilojen käyttöaste sekä vuokra-asuntojen käyttöaste noin 99 %. Hoiva- ja liiketilojen vuokrasopimusten (83 kpl) keskimaturiteetti on noin 10,3 vuotta (pl. asunnot). Rahaston kohteiden vuokrasopimukset ovat pääosin pääomavuokrasopimuksia, jolloin käyttäjä vastaa kiinteistön hoidosta ja ylläpidosta. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin, ja vuokria tarkistetaan tyypillisesti vuosittain. Vuokrien indeksikorotukset tapahtuvat pääasiassa vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana.

Yhteiskuntakiinteistöjen ja koko kiinteistösijoitusmarkkinan vuoden 2023 osto- ja myyntivolyymi jäi selvästi edellisvuosien varsin korkeasta tasosta. Yhteiskuntakiinteistöiden kysyntä ja tarve on kuitenkin edelleen olemassa. Inflaation myötä vuokrien kehitys on ollut edelleen positiivinen. Vuoden 2024 alkupuolella inflaatio on maltillistunut, ja ohjauskorkojen lasku näyttää todennäköiseltä lähikuukausien aikana. Vuoden 2022 lopusta alkaen tapahtunut sijoituskiinteistöjen hintatason korjausliike alkaa olla tasaantumassa. Korkojen laskun odotetaan vaikuttavan kiinteistöjen arvostukseen ja kauppojen määrään piristävästi. Kohteiden laadulla ja sijainnilla on arvostuksen ja kysynnän kannalta yhä olennaisempi merkitys muuttuvassa markkinaympäristössä. Rahaston kiinteistökanta on modernia, keskeisillä sijainneilla ja vuokrasopimukset pitkiä ja indeksidonnaisia.

Rahasto jakoi maaliskuussa 75 % tuotonjakokelpoisista varoista osuudenomistajilleen, eli 3,86 euroa/osuus, vastaten 3,39 % B-osuuden ja 3,28 % II B -osuuden arvolle. Tuotonjako huomioituna rahaston 1. kvartaalin tuotto on niukasti positiivinen ollen 0,08 % (II B-osuus: 0,13 %). Rahaston 1. kvartaalin tuotto on tuotonjaon jälkeen -3,31 %% (II B-osuus: -3,15 %). Rahasto-osuuden arvo on nyt 110,12 (Q4/23: 113,89) ja II B-osuuden arvo vastaavasti 113,86 (Q4/23: 117,56).



## Vastuullisuus

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tarjoamalla terveellisiä ja turvallisia tiloja julkisen ja yksityisen sektorin yhteiskunnalliseen käyttöön. Sijoituskohteet tarjoavat viihtyisiä, käytännöllisiä ja nykyaikaisia työympäristöjä hoiva-, opetus- ja palvelualan henkilöstölle. Rahaston kohteista suuri osa on puurakenteisia. Lisäksi rahasto toteuttaa konversiohankkeita, joilla olemassa olevalle kiinteistölle luodaan uusi elinkaari uudessa käyttötarkoituksessa. Suosimme energiatehokkaita ratkaisuja ja kartoitamme aina uusiutuvan energian potentiaalin, jonka toteutamme, jos kriteerit täyttyvät. Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan kiinteistöjen sijaintien kestävyyttä ja analysoimme kohteiden saavutettavuutta sekä muuntojoustavuutta. Valvomalla rakennuttamista varmistamme rakentamisen laadun ja kiinteistöjen pitkäikäisyyden sekä turvallisuuden käyttäjille.

Rahasto raportoi seuraavista asioista vuosittain: rakennettavien kohteiden keskimääräinen energialuokka, uusiutuvan energian hyödyntäminen kohteissa, puurakentamisen ja purkavan uudisrakentamisen määrä sekä asiakaspaikkojen määrä hoivakohteissa.

[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 avaintieto- 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 materiaalisessa 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.