

30.6.2021

Perustiedot

Rahastoluokka
Vaihtoehtoiset rahastot

Morningstar-luokitus
Kiinteistöt maailma suorat sijoitukset

Osuuslaji
OP-Palvelukiinteistöt II B (tuotto)

ISIN
FI4000387469

Vertailuindeksi
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä 29.12.2017
Rahastotyyppi AIFM
Osuuden arvo 111.56 EUR
Rahaston koko 330.8 MEUR
Juoksevat kulut 1.54 %
Minimisijoitus 1 000 000 €

Palkkiot

Merkintäpalkkio 2.00 %
Hallinnointipalkkio 1.20 %
Tuottosidonnainen palkkio ei ole
Lunastuspalkkio sijoitusajan mukaan
- alle kaksi vuotta 5 %
- kahdesta neljään vuotta 3 %
- neljä vuotta tai enemmän 1 %

Riskimittarit, 3 v. Rahasto
Volatiliteetti 3.1
Sharpen luku 1.4

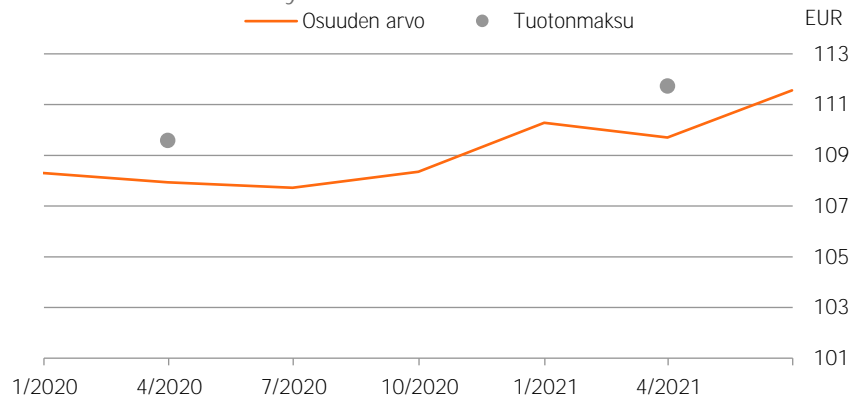
Riskitaso
Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

Salkku

Osuuden arvon kehitys



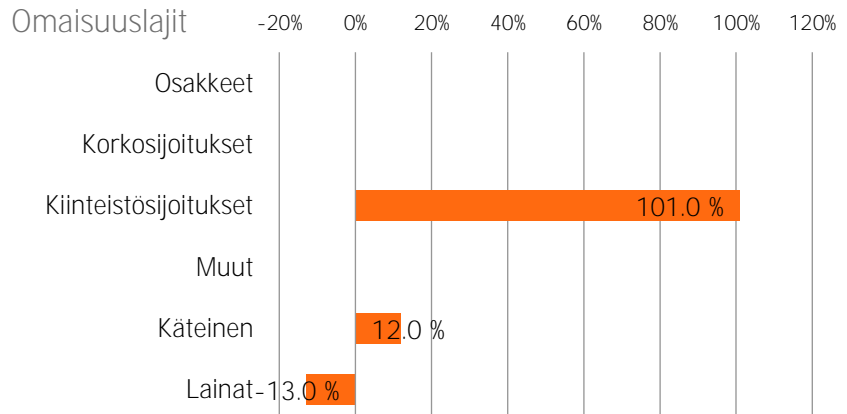
Historialliset tuotot kulujen jälkeen

Aika	Rahasto
3 kuukautta	1.7 %
6 kuukautta	3.1 %
Vuoden alusta	3.1 %
1 vuosi	5.5 %
3 vuotta p.a.	-
5 vuotta p.a.	-
10 vuotta p.a.	-

10 suurinta paikkakuntaa

Paikkakunta	Prosentti
Helsinki	21.2 %
Espoo	12.0 %
Tampere	9.8 %
Kuopio	8.1 %
Hämeenlinna	7.7 %
Lahti	7.0 %
Järvenpää	6.7 %
Lappeenranta	4.0 %
Vantaa	2.3 %
Pori	2.0 %

Omaisuuslajit



Suurimmat omistukset

Oy KK-Rahasto	9.9 %
Kiinteistö Oy Helsingin...	8.6 %
Asunto Oy Helsingin...	7.8 %
Kiinteistö Oy Järvenpään...	6.7 %
Kiinteistö Oy Espoon...	5.5 %
Asunto Oy Espoon Säterinkatu...	4.9 %
Asunto Oy Tampereen Fanni ja...	4.8 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan...	4.0 %
Kiinteistö Oy Tampereen...	3.9 %
Kiinteistö Oy Aleksis Kiven Katu...	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 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.



Salkunhoitajan katsaus

OP Kiinteistösijoitus Oy

OP-Palvelukiinteistöt Q2/2021

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahastolle valmistui vuoden 2. kvartaalilla ikääntyneiden asumispalveluyksiköt Poriin ja Hämeenlinnaan, ja muut rakenteilla olevat hankkeet ovat edenneet suunnitellusti. Rahasto on edistänyt uusien kohteiden hankintoja alkuvuoden aikana. OP-Palvelukiinteistöjen kohteiden vuokrakassavirta oli kvartaalin aikana normaalilla tasolla lukuun ottamatta osaomistettua hotellikohdetta. Keväällä 2020 sovitut vuokrien takaisinmaksut ovat edenneet sovitusti. Rahaston viisi suurinta vuokralaista muodostavat yli puolet rahaston nettokassavirrasta.

Rahasto oli avoinna merkinnöille kesäkuun lopun merkintäikkunassa, ja merkintöjä tehtiin nettona n. 6 miljoonalla eurolla. Lunastustoimeksiannot pysyivät edelleen maltillisella tasolla. Rahaston arvo per 30.6.2021 oli 331 miljoonaa euroa (319,6 miljoonaa euroa), missä on huomioituna myös tehdyt merkinnät. Rahaston kiinteistövarallisuuden arvo oli vuosineljänneksen lopussa noin 339 miljoonaa euroa (335 miljoonaa euroa), josta omaa pääomaa oli 296 miljoonaa euroa ja vierasta pääomaa 43 miljoonaa euroa. Rahaston lainoitusaste kiinteistövarallisuudesta laskien oli noin 13 %.

Rahastossa on nyt 55 valmista ja 3 rakenteilla olevaa kohdetta, joissa on kaikkiaan noin 3 100 asiakaspaikkaa sekä 99 000 vuokrattavaa neliötä. OP-Palvelukiinteistöt hankki heinäkuun 2021 alkupuolella omistukseensa kaksi rakenteilla olevaa hoivahanketta Kajaanista ja Kangasalta. Näiden hankkeiden myötä rakenteilla olevien kohteiden määrä nousee viiteen. Rahaston hoiva- tai muussa liiketiläkäytössä olevien tilojen käyttöaste on liki 100 % ja asuntojen käyttöaste noin 95 %. Vuokrasopimusten keskimaturiteetti on noin 12,5 vuotta. Sekä kohdetarjonta että sijoittajakiinnostus ovat pysyneet hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöjen osalta hyvänä, ja rahasto etsii aktiivisesti moderneja ja vastuullisia sijoituskohteita.

Koronapandemian vaikutukset kiinteistömarkkinaan ovat pysyneet melko maltillisina. Rakenteilla olevien kohteiden osalta työmaat ovat edenneet normaalisti, ja työvoiman sekä materiaalien saatavuus on ollut tilanne huomioiden hyvällä tasolla. Pandemiasta johtuvia viivästyksiä ei ole tähän mennessä raportoitu.

Rahasto-osuuden arvomuutos oli 2. kvartaalilla 1,51 % (Q2/21: 109,99 – Q1/21: 108,35) ja II B-osuuden arvo muuttui vastaavasti 1,70 % (Q2/21: 111,56 – Q1/21: 109,70). Rahasto on avoinna uusille merkinnöille syyskuun merkintäikkunassa.

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.