OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

31.12.2023

Perustiedot

Rahastoluokka
Vaihtoehtoiset rahastot

Morningstar-luokitus
Kiinteistöt muut suorat sijoitukset

Osuuslaji
OP-Vuokratuotto II B (tuotto)

ISIN
FI4000387485

Vertailuindeksi
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä	25.4.2013
Rahastotyyppi	AIFM
Osuuden arvo	126.61 EUR
Rahaston koko	1,283.7 MEUR
Juoksevat kulut	1.26 %
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	2.6
Sharpen luku	-0.2

Riskitaso

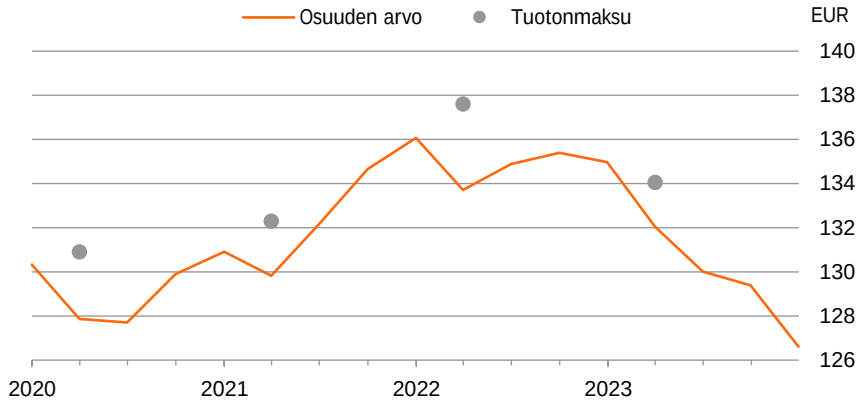
Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

Salkku

Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen

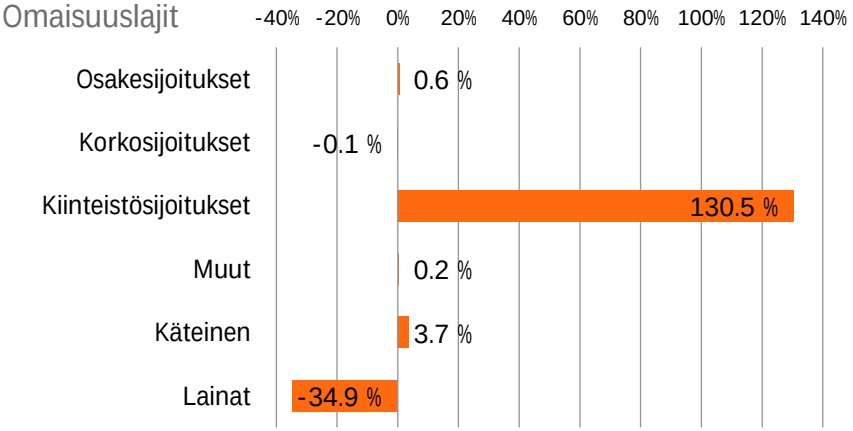
	Rahasto
3 kuukautta	-2.1 %
6 kuukautta	-2.6 %
Vuoden alusta	-4.8 %
1 vuosi	-4.8 %
3 vuotta p.a.	1.0 %
5 vuotta p.a.	-
10 vuotta p.a.	-

Tuotonlaskenta sisältää rahaston maksamat tuotto-osuudet.

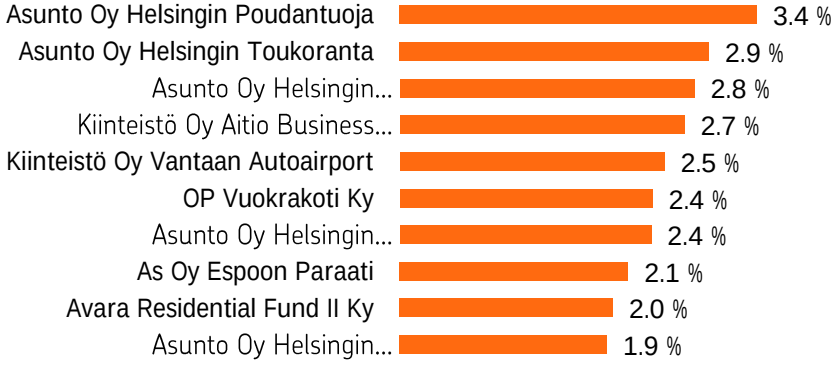
10 suurinta paikkakuntaa

Helsinki	41.0 %
Espoo	16.4 %
Tampere	16.2 %
Vantaa	12.5 %
Turku	7.5 %
Kuopio	5.4 %
Oulu	4.7 %
Jyväskylä	3.5 %
Lappeenranta	2.9 %
Hämeenlinna	2.3 %

Omaisuuslajit



Suurimmat omistukset



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 Q4 2023

Ammattimaisen kiinteistömarkkinan kaupankäyntivolyymi vuonna 2023 laski merkittävästi kahden edellisvuoden yli seitsemästä miljardista eurosta noin kahden ja puolen miljardin euron tasolle. Sijoittajien tuottovaatimus nousi päättyneen vuoden aikana kiinteistösegmentistä ja sijainnista riippuen yhdestä kahteen prosenttia. Toimitilojen osalta tuottovaatimusten nousua pystyttiin osittain kompensoimaan vuokrasopimusten indeksikorotuksilla, mutta asunnoissa indeksikorotuksia ei ollut mahdollista viedä täysimääräisinä vuokriin viime vuosien kasvaneen tarjonnan seurauksena ilman, että se sillä olisi ollut negatiivisia vaikutuksia asuntojen vuokrausasteisiin. Kuluttajamarkkinassa asuntojen hinnat laskivat vuoden aikana 6-8 prosenttia ja yhdessä kohonneen korkotason ja toimitilojen tuottovaatimusten nousun kanssa tällä oli negatiivinen vaikutus rahaston tuottoon vuonna 2023.
Asuntojen rakentamisaloitusten määrä Suomessa laski vuonna 2023 ennakkoarvioiden mukaan noin puoleen edellisvuoden noin 37 000:sta aloituksesta ja rakentamisen volyymi tulee jatkumaan erittäin alhaisena myös vuonna 2024. Alhainen volyymi tulee aiheuttamaan tarjontakapeikkoja asuntomarkkinaan, mikä ennustaisi hintojen kääntymistä nousu-uralle vuoden 2024 aikana tai viimeistään vuonna 2025. Patoutunut asuntojen kysyntä, loppuvuodesta laskuun kääntyneet inflaatio ja korkotaso, tukevat tätä näkemystä.

Vuoden viimeisellä kvartaalilla rahastolle valmistui asuinkerrostalokohteet Espooseen ja Vaasaan, yhteensä 141 laadukasta asuntoa. OP-Vuokratuoton valmiiden asuntojen lukumäärä vuoden päättyessä on 6013 kappaletta. Toimitiloja on 23 kohdetta, joissa vuokrattavaa pinta-alaa on noin 146.000 m2. Rakenteilla on kaksi kohdetta, 102 asuntoa, Helsingissä ja Espoossa. Rahaston asuntojen vuokrausaste on 97,4 prosenttia. Rahaston toimitilojen vuokrausaste on 88,6 prosenttia. Rahaston kiinteistökannan arvo laski vuoden viimeisellä kvartaalilla noin 1,6 prosenttia.

OP-Vuokratuoton kiinteistökannan arvo on noin 1,675 miljardia euroa. Lisäksi sijoituksia muissa rahastoissa on noin 75 miljoonaa euroa. Rahaston lainoitusaste on 29,1 prosenttia. Rahaston valmiista kiinteistökannasta on asunnoissa 78 prosenttia ja toimitiloissa 22 prosenttia. Rahaston asuntojen arvot laskivat vuoden viimeisellä kvartaalilla noin 1,6 prosenttia ja toimitilojen arvot noin 2,5 prosenttia. Rahaston B-osuuden arvo laski viimeisellä kvartaalilla 2,33 prosenttia (Q3 125,58 – Q4 122,66) ja rahaston II B-osuuden arvo laski 2,15 prosenttia (Q3 129,39 – Q4 126,61). Rahaston arvo vuoden 2023 lopussa on noin 1277 miljoonaa euroa.

Vastuullisuus

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tukemalla kestävää kaupungistumista 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 kävellen, 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 täyttyminen 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 rahastomerkinnän 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.