

30.9.2024

## Perustiedot

Rahastoluokka  
Vaihtoehdotiset 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 110.79 EUR  
Rahaston koko 358.7 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 0.2

### Riskitaso

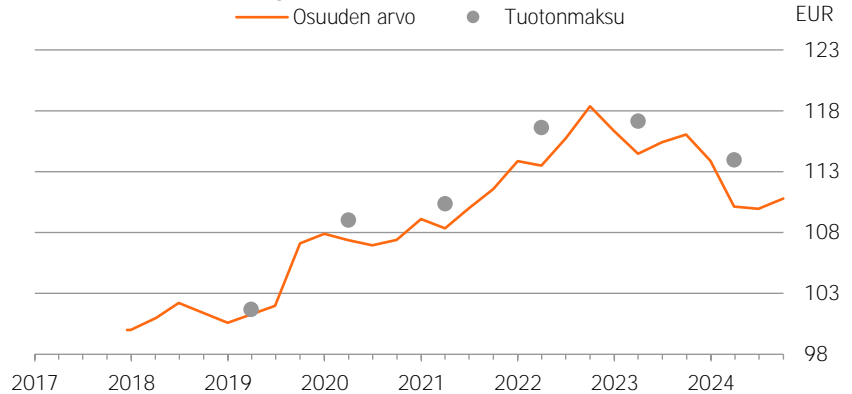
Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

## Salkku

### Osuuden arvon kehitys



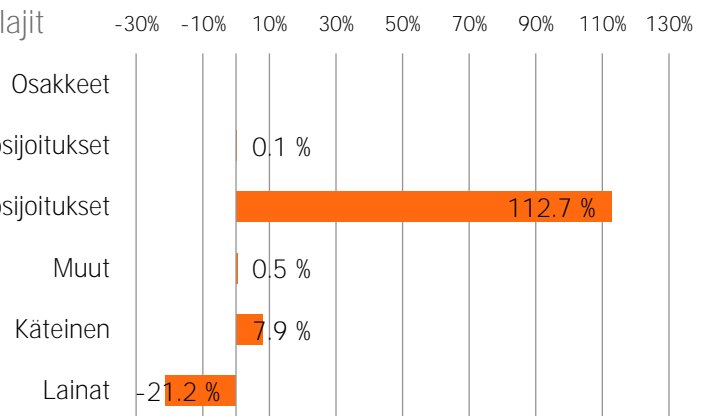
### Historialliset tuotot kulujen jälkeen

Kausi	Rahasto
3 kuukautta	0.8 %
6 kuukautta	0.6 %
Vuoden alusta	0.7 %
1 vuosi	-1.2 %
3 vuotta p.a.	2.7 %
5 vuotta p.a.	3.1 %
10 vuotta p.a.	-

### 10 suurinta paikkakuntaa

Paikkakunta	Osuus
Helsinki	31.4 %
Espoo	11.4 %
Järvenpää	9.4 %
Tampere	9.1 %
Lappeenranta	7.7 %
Hämeenlinna	7.5 %
Kuopio	7.4 %
Lahti	6.5 %
Tuusula	2.2 %
Rovaniemi	2.0 %

### Omaisuuslajit



### Suurimmat omistukset

Asunto Oy Helsingin Kampin...	12.5 %
Kiinteistö Oy Helsingin...	7.9 %
Asunto Oy Helsingin...	7.3 %
Kiinteistö Oy Järvenpään...	5.8 %
Kiinteistö Oy Lahden...	4.9 %
Asunto Oy Tampereen Fanni ja...	4.7 %
Kiinteistö Oy Espoon...	4.5 %
Asunto Oy Espoon Säterinkatu...	4.4 %
Kiinteistö Oy Lappeenrannan...	3.8 %
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan...	3.6 %



## 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.

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

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto omistaa Suomessa yhteensä 55 kiinteistökohdetta, joissa on noin 102 000 neliometriä vuokrattavaa pinta-alaa. Kiinteistöissämme on kaikkiaan 2 700 asiakaspaikkaa ikääntyneiden tehostetun hoivan, päihde- ja mielenterveyskuntoutuksen, kehitysvammaisten asumispalveluiden, lastensuojelun sekä varhaiskasvatuksen käytössä. Valtaosa rakennuksista on rakennettu tai peruskorjattu vuonna 2018 tai sen jälkeen. Rahaston kohteissa ei ole juurikaan korjausvelkaa, ja kohteet vastaavat hyvin käyttäjien tarpeita. Kiinteistökohteiden taloudellinen käyttöaste on korkea, ollen yli 99 % eli lähes kaikki vuokrattavat neliöt ovat käytössä.

OP-Palvelukiinteistöt omistaa muutamia kiinteistöjä, joissa on yhteensä 288 vuokra-asuntoa, joita rahasto vuokraa vapailla markkinoilla. Vuokra-asuntojen käyttöaste on pysynyt korkeana jo pitkän aikaa, ollen 97-99 % tasolla. Asuntokohteet sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Tampereella ja Hämeenlinnassa. Osa asunnoista on senioriasuntoja, joissa yhden asukkaan on oltava vähintään 55-vuotias. Tavallisesti vuokra-asunnot sijaitsevat samassa rakennuksessa, jossa on esimerkiksi ikääntyneiden hoiva-alan operaattorille pitkäaikaisella vuokrasopimuksella vuokrattu ikääntyneiden asumispalveluyksikkö.

Kiinteistövarallisuudella mitattuna noin puolet kiinteistöistä sijaitsee Etelä-Suomessa Helsingin seudulla, ja loput kohteet eri puolilla Suomea yliopistokaupungeissa, niiden työssäkäyntialueilla ja alueen keskuskunnissa. Pohjoisin sijainti on Rovaniemi. Rahaston toimitilojen vuokrasopimusten keskimääräinen pituus on tällä hetkellä noin 10 vuotta, mikä on tyypillistä yhteiskuntakiinteistöille. Valtaosa vuokrasopimuksista on niin sanottuja pääomavuokrasopimuksia, missä vuokralainen vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokuluista sekä vuosikorjauksista. Vuokranantajan vastuulla on tällöin valvoa ylläpidon tasoa vuosittaisilla tarkastuksilla. Lisäksi vuokranantaja vastaa kohteen peruskorjauksista. Koska rahaston rakennuskanta on uutta tai uudehkoa, on peruskorjaustarve varsin vähäistä.

OP-Palvelukiinteistöillä on ulkopuolista rahoitusta 75 miljoonaa euroa, josta 55 miljoonaa euroa on korkosuojattu. Rahaston lainoitusaste on kiinteistövarallisuuden arvosta (403 miljoonaa euroa) mitattuna noin 19 %.

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahaston arvo on vuoden 3. kvartaalin lopussa 358 miljoonaa euroa. Rahaston B-osuuden arvo kasvoi 0,76 % (Q2 2024: 109,95 – Q3 2024: 110,79) ja B II -osuuden arvo vastaavasti 0,94 % (Q2 2024: 113,88 – Q3 2024: 114,95).



## 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 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 materiaalisissa 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.