

31.3.2024

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
SFDR Artikla 8
Osuuden arvo 123.26 EUR
Rahaston koko 1 242.2 MEUR
Juoksevat kulut 1.28 %
Minimisijoitus 1 000 000 €

Palkkiot

Merkintäpalkkio 1.50 %
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 2.7
Sharpen luku -0.7

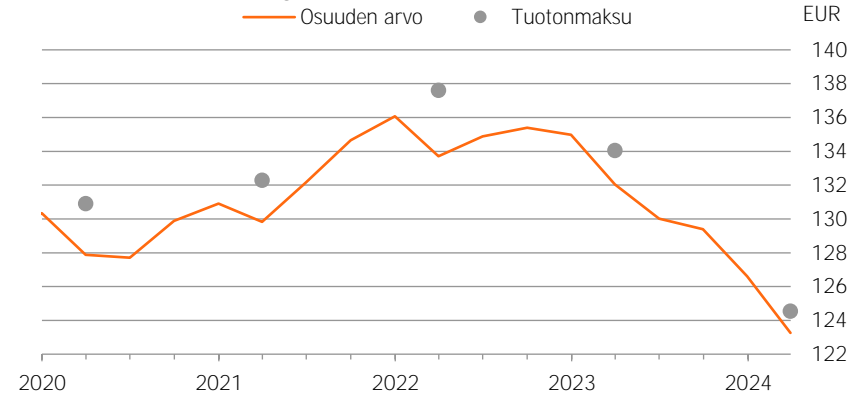
Riskitaso
Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

Salkku

Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen

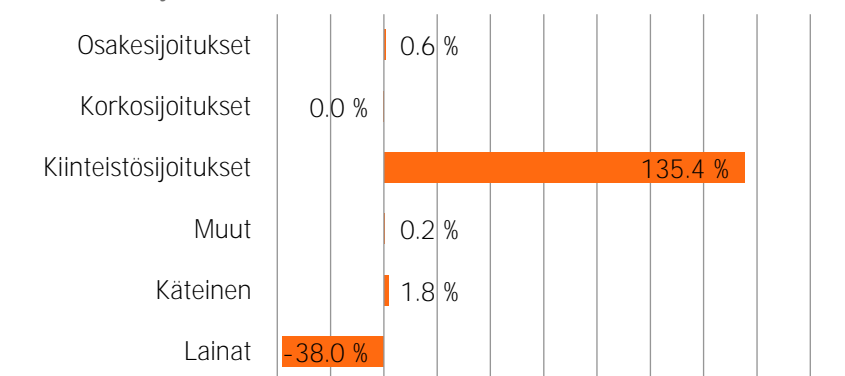
Kausi	Rahasto
3 kuukautta	-1.6 %
6 kuukautta	-3.8 %
Vuoden alusta	-1.6 %
1 vuosi	-5.7 %
3 vuotta p.a.	0.1 %
5 vuotta p.a.	-
10 vuotta p.a.	-

Tuotonlaskenta sisältää rahaston maksamat tuotto-osuudet.

10 suurinta paikkakuntaa

Paikkakunta	Osuus (%)
Helsinki	44.0 %
Espoo	16.9 %
Tampere	16.0 %
Vantaa	12.6 %
Turku	7.7 %
Kuopio	5.6 %
Oulu	4.8 %
Jyväskylä	3.6 %
Hämeenlinna	3.0 %
Lappeenranta	3.0 %

Omaisuuslajit



Suurimmat omistukset

Asunto Oy Helsingin...	3.4 %
Asunto Oy Helsingin Trokarin...	3.4 %
Asunto Oy Helsingin Toukoranta	2.9 %
Asunto Oy Helsingin...	2.8 %
Kiinteistö Oy Aitio Business...	2.7 %
Kiinteistö Oy Vantaan...	2.6 %
Asunto Oy Helsingin...	2.4 %
OP Vuokrakoti Ky	2.3 %
As Oy Espoon Paraati	2.2 %
Avara Residential Fund II Ky	2.1 %



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 Q1 2024

Ammattimaisen kiinteistömarkkinan aktiviteetti nousi hieman loppuvuoden 2023 aikana, mutta hidastui taas vuoden 2024 ensimmäisellä kvartaalilla, transaktiovolyymien oltua noin 450 miljoonaa euroa, mikä on 24 prosenttia alhaisempi vuoden 2023 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Rahoituskustannukset ja hintanäkemyserot rasittavat yhä likviditeetin palautumista kiinteistömarkkinaan, eikä tähän ole helpotusta luvassa ennen kesää, jolloin korkojen ennustetaan lähtevän laskusuuntaan. Tuottovaatimusten korjausliike näyttäisi olevan lähes valmis parhaiden kiinteistöjen, etenkin asuntojen osalta. Arviokirjat kuitenkin sopeutuvat viiveellä uuteen korkotasoon ja hinnoitteluun.

Asuntojen rakentamisaloitusten määrä Suomessa laski vuonna 2023 noin puoleen edellisvuoden noin 37 000:sta aloituksesta ja rakentamisen volyyymi tulee jatkumaan erittäin alhaisena myös vuonna 2024. Alhainen volyyymi tulee aiheuttamaan tarjontakapeikkoja asuntomarkkinaan, mikä ennustaisi hintojen ja vuokrien kääntymistä nousu-uralle viimeistään vuonna 2025, jolloin edellisvuosien yllirakentaminen on poistunut, eikä uutta asuntokantaa valmistu riittävästi.

Haastavasta markkinatilanteesta ja kasvaneista kustannuksista huolimatta, rahaston kassavirta on kuitenkin vahvasti positiivinen ja rahasto maksoikin maaliskuussa osuudenomistajille tuotto-osuuksia 1,29 euroa/osuus, yhteensä noin 13,4 miljoonaa euroa, minkä vaikutus B-osuuden arvoon on 1,05 prosenttia negatiivinen ja II B-osuuden arvoon 1,02 prosenttia negatiivinen.

Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla rahastolle valmistui 36 asunnon täydennysrakentamishanke Helsingin Maunulaan. Rakenteilla rahastolla on ainoastaan yksi kohde Espoossa, johon huhtikuun lopulla valmistuu 66 asuntoa. OP-Vuokratuoton valmiiden asuntojen lukumäärä on noin 6000 kappaletta. Rahaston asuntojen vuokrausaste on 96,5 prosenttia. Toimitiloja on 23 kohdetta, joissa vuokrattavaa pinta-alaa on noin 146.000 m². Rahaston toimitilojen vuokrausaste on 86 prosenttia.

Rahaston kiinteistökannan arvo laski vuoden ensimmäisellä kvartaalilla noin 1,6 prosenttia. Kiinteistökannan arvo on noin 1,648 miljardia euroa. Lisäksi sijoituksia muissa rahastoissa on noin 74 miljoonaa euroa. Rahaston lainoitusaste on 29,3 prosenttia. Rahaston valmiista kiinteistökannasta on asunnoissa 78 prosenttia ja toimitiloissa 22 prosenttia. Rahaston B-osuuden arvo laski ensimmäisellä kvartaalilla 2,82 prosenttia (Q4 122,66 – Q1 119,20) ja rahaston II B-osuuden arvo laski 2,65 prosenttia (Q4 126,61 – Q1 123,26). Rahaston arvo on noin 1241 miljoonaa euroa.



Vastuullisuus

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tukemalla kestävästä kaupungistumisesta 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 kävellessä, 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 täytyminen 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 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 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.