

30.9.2024

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 118.09 EUR
Rahaston koko 1 102.9 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 2.9
Sharpen luku -1.8

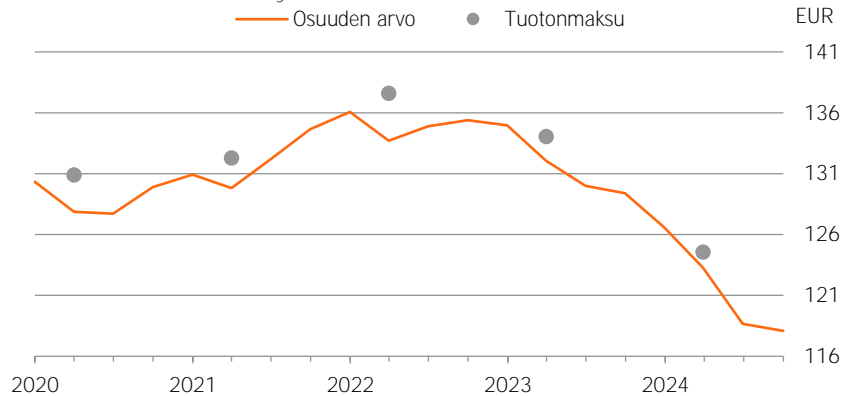
Riskitaso
Korkea riski

| |
|---|
| 7 |
| 6 |
| 5 |
| 4 |
| 3 |
| 2 |
| 1 |

Matala riski

Salkku

Osuuden arvon kehitys



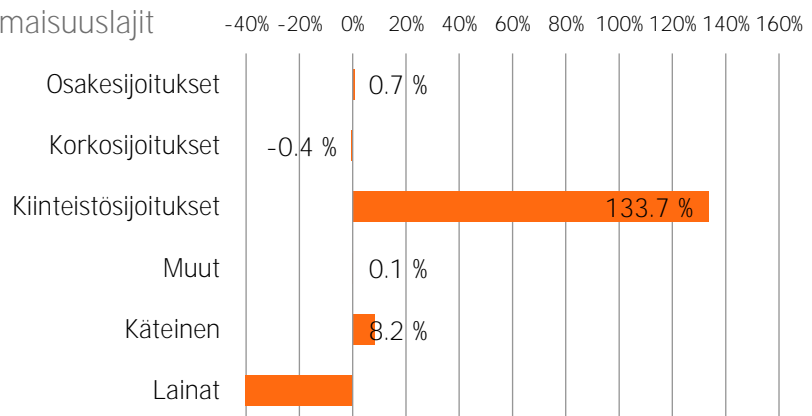
Historialliset tuotot kulujen jälkeen

| Kausi | Rahasto |
|----------------|---------|
| 3 kuukautta | -0.5 % |
| 6 kuukautta | -4.2 % |
| Vuoden alusta | -5.8 % |
| 1 vuosi | -7.8 % |
| 3 vuotta p.a. | -2.5 % |
| 5 vuotta p.a. | 0.2 % |
| 10 vuotta p.a. | - |

10 suurinta paikkakuntaa

| Paikkakunta | Prosentti |
|--------------|-----------|
| Helsinki | 42.4 % |
| Tampere | 14.1 % |
| Espoo | 13.3 % |
| Vantaa | 13.0 % |
| Turku | 8.7 % |
| Kuopio | 6.2 % |
| Oulu | 5.4 % |
| Jyväskylä | 4.0 % |
| Hämeenlinna | 3.3 % |
| Lappeenranta | 3.2 % |

Omaisuuslajit



Suurimmat omistukset

| | |
|---------------------------------|-------|
| Asunto Oy Helsingin Trokarin... | 3.8 % |
| Asunto Oy Helsingin... | 3.7 % |
| Asunto Oy Helsingin Toukoranta | 3.3 % |
| Asunto Oy Helsingin... | 3.2 % |
| Kiinteistö Oy Aitio Business... | 3.0 % |
| Kiinteistö Oy Vantaan... | 2.9 % |
| OP Vuokrakoti Ky | 2.6 % |
| As Oy Espoon Paraati | 2.5 % |
| Asunto Oy Helsingin... | 2.3 % |
| Asunto Oy Helsingin Kotihiisi | 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 Q3 2024

KTI Kiinteistötiedon tilastojen mukaan transaktiovolyymi Suomen ammattimaisessa kiinteistömarkkinassa oli kolmannella kvartaalilla noin 370 miljoonaa euroa ja vuoden alusta syyskuun loppuun kokonaisuudessaan noin 1,7 miljardia euroa (1-9/2023 1,8 Mrd€) eli markkina pysyi vielä varsin hiljaisena. Asuinkiinteistöt olivat vuoden 2024 tammi-syyskuussa eniten vaihdettu kiinteistösektori 31 prosentilla kokonaisvolyymista.

Asuntojen vuokramarkkinassa oli kesällä ja alkusyksystä laajemminkin nähtävissä selvää piristymistä. Pääkaupunkiseudulla uusien vuokrasopimusten vuokrat nousivat KTI:n mukaan 0,3 prosenttia vuodentakaisesta ja kuudessa muussa suurimmassa kaupungissa keskimäärin 2,5 prosenttia. Voimakkainta vuokrien nousu oli Oulussa (3,8 prosenttia) ja Tampereella (3,0 prosenttia). Pääkaupunkiseudulla maltilliseen nousuun vaikuttaa aikaisempien vuosien rakentamisen suuri volyyymi, jonka vaikutus on kuitenkin vähitellen sulamassa pois. Asuntorakentamisen aloitukset romahtivat vuonna 2023 alle puoleen edellisistä vuosista ja kuluvana vuonna aloitusten määrä jäänee jopa vielä alhaisemmalle tasolle, millä pidemmällä aikavälillä on positiivinen vaikutus sekä hintojen että vuokrien nousuun. Muutos tapahtuu kuitenkin vähitellen ja vie vielä jonkin aikaa, kunnes aikaisempi ylituotanto on kokonaan poistunut markkinasta. Odotukset korkojen laskun jatkuvuudesta luovat kuitenkin hyvät edellytykset sekä kuluttajamarkkinan että sijoittajamarkkinan elpymiselle.

Heinäkuun alussa rahasto toteutti jo kesäkuussa allekirjoitetun kymmenen asuincohteen myynnin viimeistelyn, jolloin cohteiden omistusoikeus siirtyi ostajalle. Lisäksi rahasto myi vuoden kolmannella kvartaalilla kymmenen yksittäistä asuntoa vähemmistöomisteisista cohteista. Kvartaalin päättyessä rahaston omistuksessa oli 5392 asuntoa ja 21 toimitilakohtetta. Rahaston asuntojen vuokrausaste on jatkuvasti ollut markkinan parhaimmistoa. Kesäkuun lopulla vuokrausaste oli 97,3 prosenttia ja syyskuussa peräti 98,5 prosenttia, mikä kertoo rahaston cohteiden suuresta houkuttelevuudesta mm. hyvien sijaintien ja laadukkuuden osalta.

Rahaston cohteiden arvostuksissa nähtiin varsin marginaalista arvojen alenemista. Toimitilojen osalta arvojen alenemista tapahtui lähinnä muutaman merkittävän vuokrasopimuksen päättymisen takia, mutta tuottovaatimusten osalta nousua ei enää ollut havaittavissa. Asuntojen arvostuksissa ei tapahtunut oleellisia muutoksia, joten myös kuluttajahinnat vaikuttaisivat pääosin stabiloituneen. Rahaston lainoista noin 60 prosenttia on korkosuojattuja. Korkotason voimakkaan laskun vaikutuksesta korkosuojauksen arvostus kuitenkin laski jonkin verran kolmannella kvartaalilla, mikä vaikutti negatiivisesti rahaston tuottoon.

Rahaston kiinteistökannan arvo on noin 1,442 miljardia euroa. Lisäksi sijoituksia muissa rahastoissa on noin 67,5 miljoonaa euroa. Rahaston lainoitusaste on 31,1 prosenttia. Rahaston kiinteistökannasta on asunnoissa 79 prosenttia ja toimitiloissa 21 prosenttia. Rahaston B-osuuden arvo laski hieman kolmannella kvartaalilla, 0,65 prosenttia (Q2 114,56 – Q3 113,81) ja rahaston II B-osuuden arvo laski 0,48 prosenttia (Q2 118,66 – Q3 118,09). Rahaston arvo on noin 1102 miljoonaa euroa ja rahastossa on yli 38000 osuudenomistajaa.

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.