

# Avaintietoasiakirja

## Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

## Tuote

Tuotteen nimi	OP-Palvelukiinteistöt B -erikoissijoitusrahasto
PRIIP-tuotteen kehittäjän nimi	OP-Rahastoyhtiö Oy
ISIN	FI4000281738
PRIIP-tuotteen kehittäjän verkkosivusto	www.op.fi

Ottakaa yhteyttä numeroon +358 (0) 10 252 010, jos haluatte lisätietoja.

PRIIP-tuotteen kehittäjän toimivaltaisena viranomaisena Avaintietoasiakirjan osalta toimii Finanssivalvonta.

Tämä PRIIP-tuote on hyväksytty Suomessa.

OP-Rahastoyhtiö Oy on osa OP Ryhmää.

Avaintietoasiakirjan julkaisupäivä 13.09.2024

**Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.**

## Mikä tämä tuote on?

### Tyyppi

Tämä tuote on vaihtoehtoinen rahasto (AIF).

### Sijoitusaika

Tuote on avoin eikä sillä ole eräpäivää. Kehittäjällä on oikeus irtisanoa tuote yksipuolisesti. Tätä tuotetta ei voi irtisanoa automaattisesti.

### Tavoitteet

OP-Palvelukiinteistöt on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa yhteiskunnan opetus-, sosiaaliala-, liikunta- ja terveystoimen palveluinfran 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 kommandiittihtiön 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.

Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä. Rahaston sääntöjen mahdollistama luotonotto voi lisätä rahasto-osuuden arvovaihtelua. Rahasto jakaa vuosittain vähintään 75 prosenttia rahaston nettotuotosta rahasto-osuudenomistajille.

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.

Rahasto noudattaa kokonaisriskin seurannassa absoluuttista Value-at-Risk lähestymistapaa (VaR). Rahaston VaR-luku ei saa olla yli 20 prosenttia rahaston arvosta. Lisätietoa VaR-laskennasta on saatavilla OP-Rahastoyhtiön rahastoesitteestä.

Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu neljännesvuoden viimeisenä Pankkipäivänä kello 16 mennessä, se toteutetaan saman neljännesvuoden viimeisen Pankkipäivän arvoon. Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu puolivuotiskauden viimeisenä Pankkipäivänä kello 16 mennessä, lunastus toteutetaan seuraavan puolivuotiskauden (kesä- tai joulukuun) viimeisen Pankkipäivän arvoon.


Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuote on suunniteltu sijoittajalle, jolla on jonkin verran sijoitusosaamista ja joka ymmärtää monimutkaisia tuoteominaisuuksia. Sijoittajan pääasiallinen tavoite sijoituskohteelle on tuottojen kerryttäminen ja säännöllinen kassavirta. Tuote soveltuu sijoittajalle, joka ei vaadi pääomaturvaa. Sijoittaja on varautunut pitämään varansa sijoitettuna 5 vuotta, mutta hän haluaa säilyttää mahdollisuuden irtautua tuotteesta tarvittaessa aikaisemmin.

Rahaston säilytysyhteisö on OP Säilytys Oy. Rahaston säännöt, rahastoesite ja lisätietoja ovat saatavilla rahastoa markkinoitaessa käytettävillä kielillä sekä vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus suomeksi maksutta osoitteessa [www.op.fi/henkilöasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot](http://www.op.fi/henkilöasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot) tai OP:n konttoreista.

## Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

## Riski-indikaattori

1	2	3	4	5	6	7	
← Vähäinen riski						Suuri riski →	
		<p>Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 5 vuotta.</p> <p>Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.</p> <p>Sijoittaja ei välttämättä pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on irtauduttava tuotteestaan hinnalla, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon sijoittaja saa takaisin.</p>					

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan matalalle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin epätodennäköisesti OP-Rahastoyhtiö Oy:n kykyyn maksaa sijoittajalle. Merkittäviä muita riskejä, jotka eivät ilmene em. riski-indikaattorista: likviditeettiriski, korkoriski, markkina-alueriski. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

### Tuottonäkymät

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

<b>Suosittelun sijoitusaika:</b>		5 vuotta	
<b>Esimerkki sijoituksesta:</b>		10 000 €	
		Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden kuluttua
<b>Näkymät</b>			
<b>Vähintään</b>	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
<b>Stressinäkömä</b>	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	6 326 €	6 487 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-36,74 %	-8,29 %
<b>Epäsuotuisa näkömä</b>	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	9 226 €	9 596 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-7,74 %	-0,82 %
<b>Kohtuullinen näkömä</b>	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	9 813 €	11 800 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-1,87 %	3,37 %
<b>Suotuisa näkömä</b>	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	10 208 €	12 634 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,08 %	4,79 %

Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, ja kaikki sijoittajan neuvonantajaan tai jakelijan liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin. Esitetyt näkymät perustuvat OP Ryhmän tekemiin laskelmiin. Stressinäkömä osoittaa rahamäärän, jonka sijoittaja voi saada takaisin äärimmäisessä markkinatilanteessa. Suositellun sijoitusajan epäsuotuisa näkömä sijoitukselle ajalle 30.11.2022 - 30.06.2024. Suositellun sijoitusajan kohtuullinen näkömä sijoitukselle ajalle 31.03.2018 - 31.03.2023. Suositellun sijoitusajan suotuisa näkömä sijoitukselle ajalle 30.09.2014 - 30.09.2019.

### Mitä tapahtuu, jos OP-Rahastoyhtiö Oy on maksukyvytön?

Rahaston varat kuuluvat osuudenomistajille ja Rahastoyhtiö voi veloittaa rahastolta vain ne kulut, jotka rahaston sääntöjen mukaan maksetaan rahastoyhtiölle. Rahastoyhtiön joutuessa maksukyvyttömäksi, rahaston säilytysyhteisön on ryhdyttävä hoitamaan rahastoyhtiön tehtäviä ja sen on samalla ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin sijoitusrahaston hallinnon luovuttamiseksi toiselle rahastoyhtiölle, sijoitusrahaston sulauttamiseksi tai lakkauttamiseksi. Rahastosijoitukset eivät ole minkään korvaus- tai takausjärjestelmän piirissä.

## Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään kulut, jotka veloitetaan sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä kulut riippuvat sijoituksen määrästä, sijoitusajasta ja sijoituksen arvonkehityksestä. Tässä esitetyt kulut ovat arvioita.

Oletuksena on, että

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta oletuksena on, että sijoitus kehittyy kohtuullisen näkyvän mukaisesti.
- Sijoituksen rahamäärä 10 000 euroa.

	Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden kuluttua
<b>Kokonaiskulut</b>	830 €	1 358 €
<b>Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)</b>	8,30 %	2,58 %

(\*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 5,94 % ennen kuluja ja 3,37 % kulujen jälkeen.

Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua
<b>Osallistumiskulut</b>	1,50 % summasta, jonka sijoittaja maksaa tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä.	150 €
<b>Irtautumiskulut</b>	5,00 % sijoituksesta ennen sen maksamista sijoittajalle.	500 €
Jatkuvaluonteiset kulut		
<b>Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut</b>	1,94 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, mikä perustuu tuotteesta vastaavan tahon laskelmiin. Tämä kulu on huomioitu sijoituskohteen päivittäisessä hinnassa.	194 €
<b>Liiketoimikulut</b>	0,07 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostamme ja myymme. Tämä kulu on huomioitu sijoituskohteen päivittäisessä hinnassa.	7 €
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
<b>Tulosperusteiset palkkiot</b>	Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota.	0 €

Rahaston muiden osuuksien kulut voivat poiketa edellä taulukossa esitetyistä.

## Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suosittelut sijoitusaika: 5 vuotta

Tällä tuotteella ei ole vaadittua minimisijoitusaikaa, mutta tuote on tarkoitettu keskipitkään sijoittamiseen ja suositeltu vähimmäissijoitusaika on 5 vuotta. Suositeltu vähimmäissijoitusaika perustuu sijoituskohteen riski-tuotto profiiliin. Luopuessasi sijoituskohteesta ennen suositeltua vähimmäissijoitusaikaa, kasvaa riski sijoituskohteen arvonheilahtelulle.

## Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset liittyen tuotteeseen tai PRIIP-tuotteen kehittäjän, tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toimintaan voi tehdä internet-osoitteessa [www.op.fi](http://www.op.fi), kirjallisena OP-Rahastoyhtiö Oy, Gebhardinaukio 1, 00510 Helsinki tai sähköpostitse [op-rahastoyhtio@op.fi](mailto:op-rahastoyhtio@op.fi) tai puhelimitse +358 (0) 10 252 7051.

## Muut olennaiset tiedot

Aikaisempi tuottokehitys sekä edelliset tuottonäkymät:

<https://op.fundreporting.info/#/performance/past/FI4000281738/fi?apiKey=d99eaf72-035f-11ed-b939-0242ac120002>

<https://op.fundreporting.info/#/performance/scenarios/FI4000281738/fi?apiKey=d99eaf72-035f-11ed-b939-0242ac120002>