

30.9.2021

Perustiedot

Rahastoluokka
Vaihtoehtoiset rahastot

Morningstar-luokitus
Vaihtoehtoiset - muut

Osuuslaji
OP-Alternative Portfolio B (tuotto)

ISIN
FI4000439989

Vertailuindeksi
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä 27.8.2020
Rahastotyyppi AIFM
Osuuden arvo 104.76 EUR
Rahaston koko 408.8 MEUR
Juoksevat kulut 2.36 %
Minimisijoitus 30 000 €

Palkkiot

Merkintäpalkkio 1.00 %
Hallinnointipalkkio 0.90 %
Tuottosidonnainen palkkio on
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.

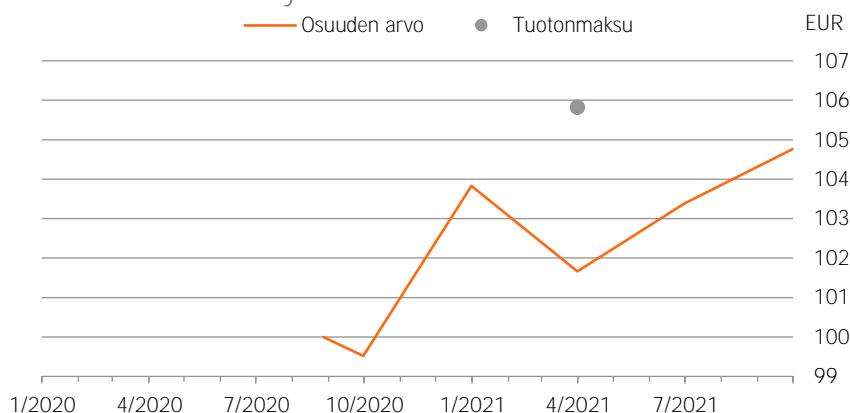
Sharpen luku -
Volatilitteetti -

Riskitaso

Korkea riski	7
	6
	5
	4
	3
	2
Matala riski	1

Salkku

Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen

Aika	Rahasto
3 kuukautta	1.3 %
6 kuukautta	3.0 %
Vuoden alusta	5.1 %
1 vuosi	9.6 %
3 vuotta p.a.	-
5 vuotta p.a.	-
10 vuotta p.a.	-
Alusta	9.1 %

Sitoumukset

Hedge-rahastot	21.0 %
Suorat yrityslainat	19.0 %
Kiinteistöt	16.0 %
Listaaamattomat osakkeet	15.0 %
Korkosijoitukset	11.0 %
Infrastruktuuri	10.0 %
Maa- ja Metsätalous	5.0 %
Erikoisrahoitus	3.0 %

Tuotonlaskenta sisältää rahaston
maksamat tuotto-osuudet.

Omaisuuslajit

Hedge-rahastot	22.5 %
Private Debt -rahastot	19.1 %
Private Equity -rahastot	14.2 %
Epäsuorat kiinteistösijoitukset	12.6 %
Investment Grade -yritysainat	5.6 %
Muut	3.4 %
Lainat	2.2 %
High Yield -yritysainat	1.8 %
Globaalit osakkeet	0.7 %
Infrastruktuurirahastot	0.3 %

Suurimmat omistukset

Schroder Gaia II Specialist Private...	6.5 %
Prestige European Finance...	6.1 %
Hamilton Lane Global Private...	5.9 %
Prestige Commercial Finance...	5.7 %
Blackstone Property Partners F.1...	5.3 %
Blackstone Property Partners...	4.4 %
Arkkon Opportunities Feeder Fund...	3.2 %
Capstone Vol (Offshore) Fund Ltd A...	2.8 %
Nuveen Global Farmland Fund Lux...	2.7 %
OP-Korkosalkku A (kasvu)	2.5 %



Sijoituspolitiikka

OP-Alternative Portfolio on rahasto, jonka aktiivisen sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pitkällä aikavälillä hyvä tuotto suhteessa Rahaston ottamiin riskeihin sijoittamalla varat Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla. Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä.

Rahasto on vaihtoehtorahastolaissa tarkoitettu erikoissijoitusrahasto, joka tarkoittaa, että se voi poiketa muun muassa sijoitustoiminnassaan, luotonotossa ja toimeksiantojen aukiolossa normaalista sijoitusrahastosta.

Rahasto sijoittaa varansa pääosin vaihtoehtoisin sijoituksiin. Tällaisia ovat esimerkiksi reaaliomaisuus kuten kiinteistöt, infrastruktuuri, sekä metsät ja maatalousmaa, sekä pääomasijoitukset kuten listaamattomat osakkeet ja vakuudelliset tai vakuudettomat lainat yrityksille. Näille kohteille on tyypillistä, että niillä ei ole likvidiä jälkimarkkinaa ja sijoitukset ovat siten luonteeltaan epälikvidejä. Lisäksi rahasto voi sijoittaa muihin vaihtoehtoisin sijoituskohteisiin, jotka ovat useimmiten myös likvidejä, kuten hedge-rahastot. Rahaston sijoitukset toteutetaan pääasiassa toisten rahastojen avulla, mutta sijoituksia voidaan tehdä myös suoraan vaihtoehtoisin sijoituskohteisiin rahaston sääntöjen sallimissa rajoissa. Lisäksi rahasto sijoittaa osan varoistaan likvideihin korkosijoituksiin.

Rahaston tavoitteena on normaaleissa markkinaolosuhteissa saavuttaa korkeaa ja perinteisistä omaisuusluokista riippumatonta tuottoa maltillisella riskitasolla. Rahaston sijoituskohteet valitaan siten, että niihin sisältyy mahdollisimman laajasti erilaisia vaihtoehtoisia sijoitusstrategioita. Sijoitusuniversumi on globaali ja rahasto voi halutessaan suojata valuuttariskin osittain tai kokonaan. Rahaston sijoitussalkun rakentaminen voidaan rahoittaa osittain luotonotolla. Rahastossa voidaan käyttää normaalin salkunhoidon tapaan pääasiassa vakioituja johdannaisia niin osake-, korko- ja valuuttariskin hallinnoinnissa.



Salkunhoitajan katsaus

R. Karkkulainen, P. Venäläinen

Rahaston tuotto kolmannella kvartaalilla 1,33 %

Rahaston A-osuuden tuotto vuoden kolmannella kvartaalilla oli +1,33 %. Tuottokehitys siis jatkui kutakuinkin odotusten mukaisena, vaikka syyskuusta alkaen osake- ja korkomarkkinoilla nähtiin pitkää aikaa heikkoutta korkojen lähdettyä selvään nousuun. Kvartaalin aikana saatiin jälleen hyviä tuottoja private equity - ja kiinteistörahastoissa. Private Equity -rahastoista erityisen ison loikan otti Blackrock Long Term Private Capital -rahasto, jonka omistukset hyötyivät kulutuskysynnän kasvusta, ja verkkokaupan kasvusta, sekä kohdeyhtiöiden kan-sainvälistymiskehityksestä – rahaston arvostus nousi noin +35,0 %. Kiinteistöpuolella jatkui hyvä kehitys logistiikkakiinteistöissä ja asun-noissa, ja lisäksi arvonnousua nähtiin yksittäisissä toimistokohteissa. Rahastotasolla tuottokärjessä olivat edellä mainitun Blackrockin rahaston lisäksi kiinteistörahasto Curzon Capital Partners 5 Long-Life -rahasto +5,4 % tuotolla ja Schroder Gaia II Specialist Private Equi-ty +5,0 % tuotolla. Syyskuussa alkanut korkojen nousu aiheutti hankaluuksia muutamille salkun likvideille sijoituksille, joiden strategiassa on korkoriskiä tai näkemyksen ottoa korkokäyrän muodon suhteen. Myös Kiinan kasvukuvan heikkeneminen ja kiinteistösektorin epävarma tilanne alkoivat heijastua muutamien rahastojen tuottoihin syyskuusta alkaen. Hedge-rahastojen ja salkun likvidien sijoitusten tuotot pysyivät kuitenkin pääosin positiivina kvartaalin osalta, paria poikkeusta lukuun ottamatta.

OP-Alternative Portfolio sai kolmannella kvartaalilla uusia merkintöjä noin 50 miljoonaa euroa ja rahaston koko nousi siten noin 410 miljoonan euron tuntumaan. Rahaston kasvun myötä teimme sekä lisäsijoituksia salkun rahastoihin, että uusia rahastosijoituksia. Ostimme elokuussa jälkimarkkinoilta 5 miljoonan euron arvoisen osuuden OP Toimitilakiinteistö -rahastosta, joka on kotimaisiin toimitiloihin sijoittava rahasto. Rahaston tuotto-odotus on noin 8 % p.a., mistä pääosa on vuokrasta kertyvää käteistuottoa. Tulemme todennäköisesti myös kasvattamaan tätä sijoitusta jossain vaiheessa. Syyskuun lopussa teimme 25 miljoonaa USD sijoituksen kiinteistörahastoon nimeltä Blackrock Property Partners US. Rahasto on pitkäaikainen ja iso toimija USA:n kiinteistömarkkinoilla ja portfolio on laajasti hajautettu logistiikkaan, toimistoihin, asumiseen, sekä Life Science ja studio- ja mediakohteisiin. **Rahaston tuotto-odotus on 6–8 % p.a. Syyskuun lopussa sijoitimme myös 6 miljoonaa USD Pimcon California Carbon Access -rahastoon, joka sijoittaa Kalifornian päästöoikeuksiin.** Tässä markkinassa on erityisen positiiviset näkymät vihreän siirtymän vaatimien investointien vuoksi. Rahaston arvon onkin jo kehittynyt lupaa-vasti kvartaalin päättymisen jälkeen. Kolmannen kvartaalin loppua kohti rahastossa oli edelleen se tilanne, että infrastruktuuri -rahastot eivät olleet kutsuneet pääomaa, minkä vuoksi rahastossa oli edelleen merkittävästi varoja käteisessä ja likvideissä sijoituksissa. Tämän vuoksi päätimme, osuudenomistajien etua silmällä pitäen, sulkea rahaston uusilta merkinnöiltä neljännen kvartaalin ajaksi. Neljännen kvartaalin aikana olemme kuitenkin saaneet pääomakutsut kaikista infrastruktuurirahastoista, ja loputkin sitoumukset kutsuttaneen töihin kuluvaan ja seuraavan kvartaalin aikana. Näin ollen tilanne on oleellisesti parantunut ja rahasto voi jälleen ottaa vastaan uusia merkintöjä 2022 ensimmäiseltä kvartaalilta alkaen.

Odotamme rahaston sijoitusasteen nousevan neljännen kvartaalin aikana yli 90 % tasolle ja siitä edelleen kohti 100 %:n tasoa ensimmäisen kvartaalin aikana. Lähiaikojen merkittävin riski on edelleen koronan delta-variantin leviäminen talvikaudella ja siitä mahdollisesti seuraavat uudet sulkutoimet, joilla olisi väistämättä vaikutusta moniin salkun sijoituskohteisiin. Toinen yleinen huolenaihe on inflaatio-odotusten nousu ja tästä mahdollisesti seuraava korkojen nousu. Vaikka rahaston portfoliossa on monia sijoituskohteita, jotka voivat jopa hyötyä inflaation noususta, voidaan kuitenkin todeta, että mahdollinen inflaation kiihtyminen ja korkojen nousu vaikuttaisi negatiivisesti ainakin osaan portfolion sijoituskohteista,



Vastuullisuus

Vastuullinen sijoittaminen

Rahasto noudattaa [OP Varainhoidon Vastuullisen sijoittamisen periaatteita](#) soveltuvin osin. Vastuullisen sijoittamisen periaatteissa on kuvattu muun muassa, miten OP Varainhoito huomioi vastuullisuuskysymyksiä ulkopuolisten salkunhoitoyhtiöiden valinnassa.

OP:n rahastojen käytännön omistajavaikuttamisesta löytyy lisätietoja kaksi kertaa vuodessa julkaistavassa [vastuullisen sijoittamisen katsauksessa](#).

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.