



**OP-Metsänomistaja
OP-Vuokratuotto
Vuosikertomus**

31.12.2015

SISÄLLYSLUETTELO

**OP-RAHASTOYHTIÖ OY:N
HALLINTO**

RAHASTOJEN TOIMINTAKERTOMUS
OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto
OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

HALLITUKSEN ESITYS TUOTONJAOSTA

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

OMISTAJAOHJAUKSEN TOIMET:

OP-Rahastoyhtiö osallistui katsauskaudella aktiivisesti hallinnoimiensa sijoitusrahastojen omistamien yhtiöiden yhtiökokouksiin. OP-Rahastoyhtiö edustettuna Suomessa 42:ssa ja Ruotsissa kahdessa varsinaisessa yhtiökokouksessa (vuonna 2014 41 kokousta). Lisäksi yhtiö oli edustettuna kolmessa kotimaisen yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksissa kiinnitettiin huomiota Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodiin sekä omistajapolitiikkaan liittyviin asioihin. Noin 10 prosenttiin yhtiöistä oltiin myös yhteydessä ennen yhtiökokousta. Katsauskaudella OP-Rahastoyhtiö oli edustettuna kahden yrityksen nimitysvaliokunnassa.

OP-RAHASTOYHTIÖ OY:N HALLINTO

HALLITUS

Varsinaiset jäsenet

Liiketoimintajohtaja Harri Nummela
Liiketoiminta-alueen johtaja Sami Jormalainen
Hallituksen puheenjohtaja Vesa Vanha-Honko
Liiketoiminta-alueen johtaja Jarmo Kuisma

puheenjohtaja (1.1.2015.- 7.10.2015)
puheenjohtaja (8.10.- 31.12.2015)
osuudenomistajien edustaja
(8.10.- 31.12.2015)

Ajalla 1.1. - 10.3.2015

Varatoimitusjohtaja Jussi Huttunen
Varatoimitusjohtaja Ulla Wederhorn-Liiri
Pankinjohtaja Kai Kalajainen
Toimitusjohtaja Mauri Molander
Toimitusjohtaja Olli Tarkkanen

osuudenomistajien edustaja
osuudenomistajien edustaja
osuudenomistajien edustaja

Varajäsenet 1.1. - 10.3.2015

Liiketoiminta-alueen johtaja Jarmo Kuisma
OP-Private johtaja Ville Aalto-Setälä

osuudenomistajien edustaja

TILINTARKASTAJAT

KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana

Varsinaiset tilintarkastajat

Timo Nummi, KHT
Mikko Kylliäinen, KHT

osuudenomistajien valitsema

Varatilintarkastajat

Juha-Pekka Mylén, KHT
Paula Pasanen, KHT

osuudenomistajien valitsema

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

TOIMINTAKERTOMUS

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahaston ensimmäinen toimintavuosi on takana. Rahaston sijoitettava varallisuus nousi yli 50 miljoonaan eroon ja osuudenomistajien lukumäärä liki 1400 vuoden 2015 lopussa.

Ensimmäisen toimintakauden lopussa rahastolla oli omistuksessa 27 metsäkiinteistöä. Lisäksi rahasto oli tehnyt ostositoumukset seitsemästä kiinteistöstä, joiden kaupat allekirjoitettiin tammikuussa 2016. Rahasto teki strategiansa mukaisesti sijoituksia sekä isoihin metsäkiinteistökohteisiin että myös pienempiin kohteisiin. Isoja kohteita hankittiin yhdeksän kappaletta vuonna 2015.

Rahasto pyrkii pitkällä aikavälillä maantieteelliseen hajautukseen metsäsijoituksissaan. Vuoden 2015 lopussa rahastolla oli metsäkiinteistöjä kuuden maakunnan alueella. Kohteiden markkina-arvon perusteella laskettuna 45 prosenttia sijoituksista on tehty Pohjois-Karjalaan. Seuraavaksi eniten sijoituksia on tehty Kainuuseen, noin 33 prosentti. Pohjois-Savoon on sijoitettu 18 prosenttia salkun markkina-arvosta.

Rahaston kokonaistuotto oli noin 11 prosenttia vuonna 2015. Tuoton pääpaino oli arvonnousussa, mutta jatkossa rahaston koon kasvaessa, puukaupasta muodostuvan kassavirran osuus tuotosta kasvaa suhteessa arvonnousuun. Vuonna 2015 rahasto ehti tehdä puukauppaa alkuvuonna hankituilta tiloilta. Puuta myytiin UPM:lle, Harvestialle ja Stora Ensolle.

Rahaston metsien hoito jaetaan kahdelle eri taholle. Isojen kohteiden puukaupasta ja metsänhoidosta vastaa UPM. Pienempien metsäkiinteistöjen managerista tehdään päätös vuoden 2016 alkupuolella. Kahden managerin käytöllä tavoitellaan toiminnan tulosten vertailtavuutta.

Kiinnostus reaaliomaisuuteen kuten metsään oletetaan säilyvän korkealla tasolla myös lähivuosina. Tähän on syynä matalana säilyvä korkotaso ja osakemarkkinoiden volatiliteetti. Lisäksi puun hyvät kysyntänäkymät lisäävät kiinnostusta sijoittaa metsäomaisuuteen. Suomeen on rakennettu ja rakenteilla uusia tuotantolaitoksia, jotka lisäävät puun käyttöä. Näistä merkittävin on Metsä Groupin biotuotetehdas Äänekoskelle, jonka on arvioitu käynnistyvän vuonna 2017.

Vuonna 2016 rahasto jatkaa strategian mukaisesti metsäkiinteistöjen hankintaa. Rahaston puun myyntimäärät tulevat kasvamaan merkittävästi vuonna 2016. Metsäkiinteistömarkkinoilla markkinatilanteen arvioidaan säilyvän kireänä vuoden 2015 tapaan. Puumarkkinoilla metsäteollisuuden uusien investointien vaikutuksen uskotaan näkyvän puun kysynnän kasvuna vuonna 2016.

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

Rahastoluokka

Muu vaihtoehtoinen rahasto

Sijoituspolitiikka

OP-Metsänomistaja on metsään sijoittava erikoissijoitusrahasto, jonka sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pitkällä aikavälillä arvonnousua sijoittamalla varat suoraan Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Rahasto voi myös sijoittaa varojaan Euroopan talousalueella sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Rahasto voi tehdä myös epäsuoria sijoituksia metsäkiinteistöihin.

Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti omistamiensa metsäkiinteistöjen puunmyynnistä. Rahasto voi myös pyrkiä hankkimaan tuottoja omistamiensa metsäkiinteistöjä jalostamalla, palstoittamalla, kaavoittamalla sekä hyödyntämällä kiinteistöjen maa-aineksia ja niiden mahdollisia vapaa-ajan arvoja.

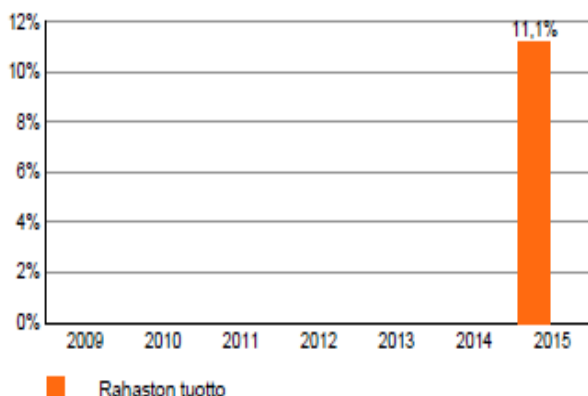
Rahasto voi käyttää käteisvarojen hallintaan ja varallisuuden väliaikaiseen sijoittamiseen myös korkosijoituksia.

Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimuksiin ja OTC-johdannaisiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa. Rahasto voi tehdä korkosijoituksia joko suorina sijoituksina tai sijoitusrahastojen tai erikoissijoitusrahastojen avulla taikka tekemällä talletuksia luottolaitoksiin.

Tuotonjako

Rahaston B-osuuksille pyritään jakamaan tuotto-osuutena vähintään 75 prosenttia rahaston tilikauden voitosta pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset.

Rahasto-osuuden arvon indeksoitu kehitys



Suosittelava vähimmäissijoitus aika

Kuusi (6) vuotta

Kenelle rahasto sopii

Metsäkiinteistöihin sijoittava OP- Metsänomistaja tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa kotimaiseen metsäomaisuuteen. Rahasto tuo metsät rahastosijoittajan ulottuville ja tarjoaa vaivattomassa ja hyvin hajautetussa muodossa vakaata kassavirtaa sekä maltillista arvonnousupotentiaalia. Rahastoa hoitaa kokenut ja ammattitaitoinen sijoitustiimi, joten sijoittajalla ei tarvitse olla aikaisempaa kokemusta metsäsijoittamisesta.

Perustiedot

Aloituspvm	31.12.2014
Salkunhoitaja	Pohjola Kiinteistösijoitus Oy
Vertailuindeksi	ei vertailuindeksiä

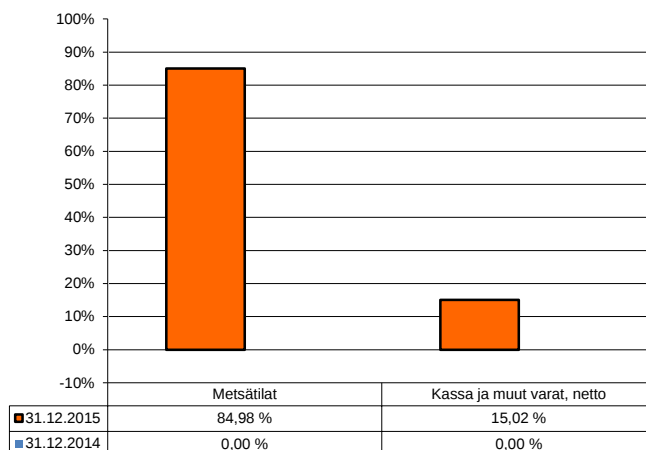
Kulut sijoittajalle

Merkintäpalkkio	4% *
Lunastuspalkkio	Porrastettu*/**
Hallinnomispalkkio	1,50 % p.a.
Minimimerkintä	5 000 €

Arvioidut juoksevat kulut 1,64 %

OP-Rahastoyhtiö Oy:n lähimpiin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot. 0,00 %

Rahaston sijoitusten jakauma



Avainluvut	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2015
Osuuden arvo (B) eur	x	100	111,13	Rahaston volatiliiteetti p.a. 10,12 %
Rahaston arvo meur	x	x	28,83	Rahaston tracking error p.a. x**
Omistajien määrä kpl	x	x	892	Rahaston kiertonopeus x**
				Sharpe x**
				Rahaston kaupankäyntikulut 3,33 %

* Palkkio maksetaan rahastolle.

** Vuosina 0-3v. 5%, 3-6v. 3%, 6v.-> 1%.

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto: Varojen jakauma 31.12.2015

Metsätilat	Hehtaaria	Euroa/Ha	Markkina-arvo/ euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Euroa				
Aittolansalo Metsäkiinteistö 848-420-12-1 määräala	151	3 864,58	585 098,00	2,03
Hallakangas Metsäkiinteistö 422-413-16-3 määräala	550	4 780,18	2 626 707,00	9,11
Heikkimäki Metsäkiinteistö 420-428-2-4 määräala	52	3 610,58	187 028,00	0,65
Heilikanmäki Metsäkiinteistö 297-482-28-0 määräala	383	3 500,69	1 340 765,00	4,65
Hiisimäki Metsäkiinteistö 578-405-67-0 määräala	1 359	2 736,61	3 719 332,00	12,90
Honkalahti Metsäkiinteistö 297-471-10-55 määräala	346	4 464,40	1 542 896,00	5,35
Koivula Metsäkiinteistö 740-569-14-91 määräala	143	2 922,58	419 098,00	1,45
Korpi-Kaatio Metsäkiinteistö 90-417-19-59 määräala	59	4 310,02	255 584,00	0,89
Kupila Metsäkiinteistö 146-432-82-1 määräala	224	3 977,81	890 632,00	3,09
Lehminotko Metsäkiinteistö 848-410-87-1	172	2 961,29	509 134,00	1,77
Lehtola Metsäkiinteistö 140-423-18-0	37	4 431,62	162 286,00	0,56
Mateli Metsäkiinteistö 697-401-228-0 määräala	1 720	1 739,85	2 992 848,00	10,38
Mattila Metsäkiinteistö 426-404-4-79	48	3 964,44	190 293,00	0,66
Metsola Metsäkiinteistö 297-435-28-22	268	3 660,84	981 106,00	3,40
Mutkala Metsäkiinteistö 697-401-229-8 määräala	540	2 469,11	1 332 184,00	4,62
Mäkelänvuori Metsäkiinteistö 576-404-1-169	18	6 703,67	120 666,00	0,42
Niemelä Metsäkiinteistö 167-422-35-24	50	3 646,96	183 296,00	0,64
Pitkälähti Metsäkiinteistö 426-401-10-72 määräala	28	2 777,57	77 772,00	0,27
Pitkälä Metsäkiinteistö 689-418-7-2	30	2 550,23	77 527,00	0,27
Puikkokoski Metsäkiinteistö 578-405-68-4 määräala	10	2 589,98	26 107,00	0,09
Roivalansalo Metsäkiinteistö 167-419-21-6 määräala	933	2 754,72	2 568 779,00	8,91
Salola Metsäkiinteistö 607-413-27-1 määräala	543	4 605,72	2 499 984,00	8,67
Salomaa Metsäkiinteistö 707-406-1-36 määräala	125	5 014,70	628 844,00	2,18
Takametsä Metsäkiinteistö 576-404-1-137	25	2 363,10	59 550,00	0,21
Tervakkokangas Metsäkiinteistö 167-420-10-4	103	3 205,28	328 541,00	1,14
Tyrynlahti Metsäkiinteistö 420-421-2-67 määräala	41	3 069,56	126 466,00	0,44
Valkeisvaara Metsäkiinteistö 578-405-64-7 määräala	31	2 295,86	70 391,00	0,24
Yhteensä			24 502 914,00	84,98

Kassa ja muut varat, netto	4 329 246,76	15,02
Rahaston arvo	28 832 160,76	100,00
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä	259 437,8527	
OP-Metsänomistaja B (tuotto)	259 437,8527	
Rahasto-osuuden arvo		
OP-Metsänomistaja B (tuotto)	111,13	



OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.2015

Tuotot ja arvonmuutokset

Metsäkiinteistöjen nettotuotot	701 995,91
Korkotuotot	162,95
Merkintä- ja lunastuspalkkiot	1 094 773,89
	1 796 932,75

Kulut

Palkkiokulut	
Rahastoyhtiölle	333 544,11
Muut kulut	440,35
	333 984,46

Tilikauden voitto / tappio

1 462 948,29

TASE

31.12.2015

Vastaavaa

Metsäkiinteistöt markkina-arvoon	24 502 914,00
Muut saamiset	
Muut saamiset	18 800,00
Siirtosaamiset	686,48
Rahat ja pankkisaamiset	27 285 012,11

Vastaavaa yhteensä

51 807 412,59

Vastattavaa

Rahaston arvo	28 832 160,76
Vieras pääoma	
Muut velat	
Muut	22 755 572,16
Siirtovelat	219 679,67

Vastattavaa yhteensä

51 807 412,59

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1.1.-31.12.2015

Metsäkiinteistöjen nettotuotot

Puun myyntituotot	390 886,99
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	356 753,00
Muut tuotot	3 296,80
Muut kulut	-48 940,88

Yhteensä **701 995,91**

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

Uudelleen sijoitetut tuotot	394 346,74
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot yhteensä	394 346,74

Osa tuotoista käytetään rahaston likviditeetin hallintaan, osa jaetaan tuotto-osuuksien omistajille ja osa sijoitetaan uudelleen

Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto

Käyvän arvon nousut	1 751 006,20
Käyvän arvon laskut	-1 394 253,20
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	356 753,00

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut **966 360,00**

TASEEN LIITETIEDOT

31.12.2015

Rahaston arvo 1.1.	0,00
B-osuuksien merkinnät	27 369 212,47
Tilikauden voitto/tappio	1 462 948,29
Rahaston arvo 31.12.	28 832 160,76

Sijoitusrahastolain 8 luvun 47 §:n mukaan:

Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on vuosittain jaettava kaikille rahasto-osuudenomistajille samassa suhteessa vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset.

Tilikauden voitto	1 462 948,29
Kiinteistöarvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-356 753,00
Tuontajakokelpoiset varat	1 106 195,29
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	829 646,47

Metsäkiinteistöjen ostositoumukset

Hautala Metsäkiinteistö 205-409-18-0	1 662 000,00
Leinola Metsäkiinteistö 205-409-61-4-M606 määräala	487 520,00
Hatula Metsäkiinteistö 205-409-63-2 määräala	3 390 480,00
Mateli Metsäkiinteistö 697-401-228-0-M601 määräala	2 004 000,00
Kauniskorpi Metsäkiinteistö 697-401-232-2 määräala	3 006 000,00
Mynninmäki Metsäkiinteistö 762-403-5-21	4 640 000,00
Metsäkiinteistöjen ostositoumukset yhteensä	15 190 000,00

Rahaston metsien arvostuslaskelmasta vastaa ulkopuolinen palveluntarjoaja, joka laskee päivitettyjen metsävaratietojen ja Metsäntutkimuslaitokselta saatavien puun hintatietojen perusteella rahaston metsien arvon. Metsän arvo perustuu puuvarannon hakkuuarvoon ja taimikoiden arvoon arvostusajankohdina. Puuvaranto jaetaan puutavaralajeihin ja arvostetaan pidemmän ajan (5 vuoden) liukuvaan (pystykaupoin myydyin) puun hintakeskiarvoon. Puuvaranto hinnoitellaan valtakunnallisesti yhtä hintaa käyttäen. Taimikoiden hintaa tarkistetaan vuosittain Maanmittauslaitoksen (MML) kiinteistöjen kauppahintatilaston metsämaan yleisen hintakehityksen perusteella ja arvostuksessa käytetään eri arvoja pienille taimikoille (T1), isoille taimikoille (T2) sekä eri hintoja Etelä-Suomessa ja Pohjois-Suomessa.

TOIMINTAKERTOMUS

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto jatkoi voimakasta kasvua vuoden 2015 aikana. Rahastolla oli sijoitettavaa varallisuutta n. 700 miljoonaa euroa vuoden 2015 lopussa. Myös osuudenomistajien lukumäärä kasvoi vahvasti läpi vuoden ollen vuoden lopussa 10.028.

Toimintakauden päättyessä rahastolla oli omistuksessa 80 kiinteistöä. Vuokra-asuntojen lukumäärä on noin 2.750 ja toimitilaa on rahaston omistuksessa yli 50.000 neliometriä. Toukokuussa 2015 rahasto teki merkittävän portfolio-kaupan Ilmarisen kanssa, jossa se hankki omistukseensa 28 kiinteistöä. Loppuvuonna rahaston pääpaino oli toimitilakohteiden hankinnassa. Rahasto osti toimitotalot Helsingin keskustasta, Vantaan Aviapoliksesta, Espoon Leppävaarasta sekä ravintola Vltavana tunnetun maamerkki kiinteistön Helsingin ydinkeskustasta. Lisäksi toimintakauden aikana käynnistettiin 17 rakennushanketta sisältäen noin 700 asuntoa. Rakenteilla oli myös kaksi kauppakeskushanketta, Helsingissä ja Espoossa. Lisäksi rahasto teki lisäsijoitussitoumukset Pohjola Asuntorahasto I Ky:hyn sekä sijoitussitoumuksen OP Tonttirahasto Ky:hyn.

Rahaston kohteet sijaitsevat hyvillä paikoilla. Vuoden 2015 aikana hankittiin useita uusia kohteita Suomen kasvukeskuksista. Ilmariselta ostetussa asuntosalkussa ja kesällä 2014 Probus Holdingilta ostetussa asuntosalkuissa on muutamia 1990-luvulla rakennettuja kohteita, joiden realisointitoimenpiteet käynnistettiin vuoden 2015 loppupuolella. Näiden kohteiden asunnot on tarkoitus myydä yksittäin kuluttajajille.

Rahaston keskimääräinen vuokrausaste on noin 95 %. Rahaston kokonaistuotto kulujen jälkeen vuonna 2015 oli 7,21 %, mikä kertoo onnistuneista hankinnoista. Tuotto on jakaantunut tasaisesti kassavirran ja arvonnousun kesken. Jatkossa rahaston koon kasvaessa, vuokratassavirran osuus tulee merkittävämpään rooliin suhteessa arvonnousuun. Arvonnousupotentiaali turvataan kuitenkin jatkossakin kohteiden hyvien sijaintien ja suuren ostovolyymien kautta.

Sijoittamisen reaaliomaisuuteen oletetaan edelleen jatkuvan vahvana vuonna 2016 osakemarkkinoiden korkean volatiliiteetin ja korkomarkkinoilta saatavan vähäisen tuoton seurauksena. Myös vuonna 2016 rahasto ostaa uudehkoja ja rakennuttaa uusia kiinteistöjä. Rahasto sijoittaa vähintään 70 % varoistaan asuntoihin ja enintään 30 % toimitiloihin. Suurin osa käynnistetyistä asuntohankkeista toteutetaan suoraan rahaston omistukseen.

Käynnistetyt asuntohankkeet sijaitsevat pääkaupunkiseudun lisäksi mm. Tampereella, Turussa, Kuopiossa, Jyväskylässä, Lappeenrannassa, Seinäjoella, Vaasassa ja Mikkeliissä. Tarve syntyy työperäisestä muutosta ja esimerkiksi ikääntyvän väen tarpeesta muuttaa lähemmäs palveluita. Rakennushankkeet luovat valtakunnallisesti merkittävästi työpaikkoja rakennusteollisuuteen. Rahasto tulee olemaan merkittävä asuntorakentaja Suomessa myös jatkossa. Tässä suhdannevaiheessa rahaston toiminta kanavoi kotitaloussijoittajien varoja rakennusinvestointeihin ja edesauttaa osaltaan talouskasvun käynnistymistä.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

Rahastoluokka

Muu vaihtoehtoinen rahasto

Sijoituspolitiikka

OP-Vuokratuotto on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa asuntoihin, toimitiloihin ja asuntojen rakentamiseen Suomessa.

Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuosittain realisoituneesta tuloksestaan vähintään 75% osuudenomistajille. Rahaston realisoitunut tulos muodostuu yleensä pääasiassa vuokratuloista.

Rahaston sijoitukset tehdään pääasiassa suoraan vuokra-asuntoihin, jotka muodostavat tyypillisesti noin puolet rahaston sijoitussalkusta. Lisäksi rahasto sijoittaa enintään viidenneksen bruttovaroistaan asuntojen rakentamiseen. Nämä sijoitukset toteutetaan välillisesti sijoittamalla asuntojen rakentamista ja vuokraamista harjoittavan kommandiittiyhtiön osuuksiin. Lisäksi rahasto sijoittaa toimitiloihin, kuten liikeloihin ja toimistoihin.

Tuotonjako

Rahaston B-osuuksille pyritään jakamaan tuotto-osuutena vähintään 75 prosenttia realisoituneesta tuloksesta. Helmikuussa vuonna 2015 jaettu tuotto-osuus oli 1,22 euroa per osuus.

Suosittelava vähimmäissijoitusaika

Neljä (4) vuotta

Kenelle rahasto sopii

Vuokra-asuntoihin ja kiinteistöihin sijoittava OP- Vuokratuotto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa kiinteistö- ja asunto-markkinoille hajautetusti muutaman suoraan omistetun asunnon sijasta. Sijoittaminen asuntoihin rahaston kautta on sijoittajalle suoraan asutussijoittamista helpompi ja vaivattomampi vaihtoehto. Rahastoa hoitaa kokenut ja ammattitaitoinen sijoitustiimi, joten sijoittajalla ei tarvitse olla aikaisempaa kokemusta asutussijoittamisesta.

Perustiedot

Aloituspvm	24.4.2013
Salkunhoitaja	Pohjola Varainhoito Oy
Vertailuindeksi	ei vertailuindeksiä
Minimisijoitus	5 000 €

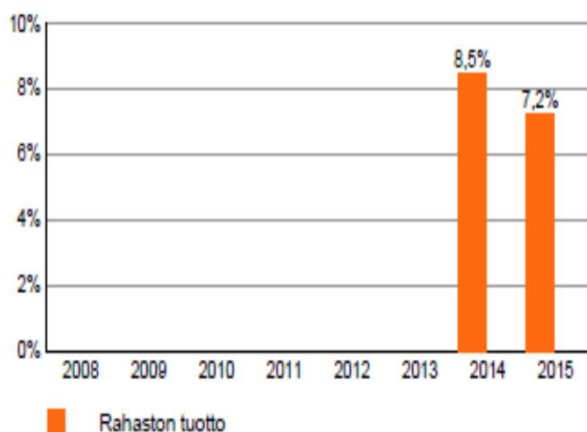
Kulut sijoittajalle

Merkintäpalkkio	2%*
Lunastuspalkkio	5%*
Hallinnoimispalkkio	1,90 % p.a.

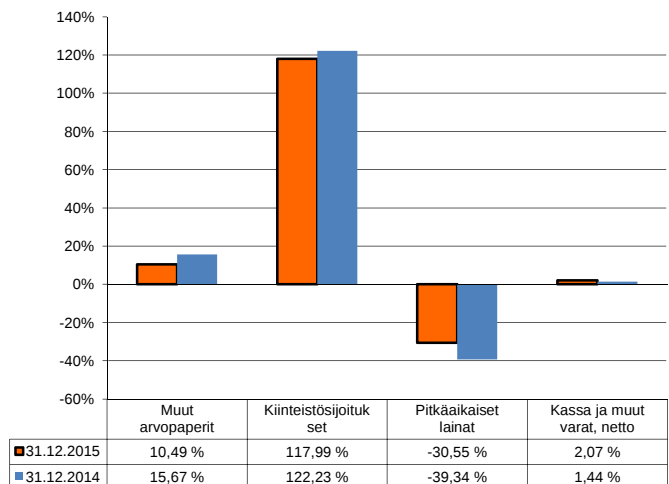
Juoksevat kulut 2,53 %

OP-Rahastoyhtiö Oy:n lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot. 0,00 %

Rahasto-osuuden arvon indeksoitu kehitys



Rahaston sijoitusten jakauma



Avainluvut	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2015
Osuuden arvo (B) eur	103,32	110,74	117,43	Rahaston volatiliteetti p.a. 3,06 %
Rahaston arvo meur	101,60	268,90	525,38	Rahaston tracking error p.a. x**
Omistajien määrä kpl	1867	5584	8 171	Rahaston kiertonopeus x**
				Sharpe x**
				Rahaston kaupankäyntikulut 0,84 %

* Merkintä- ja lunastuspalkkiot hyvitetään kokonaisuudessaan rahastolle kaupankäyntikulujen kattamiseksi. Lunastuspalkkio porrastettu 0-2v- 5%, 3-4v. 3%, 4v.->1%

** Rahastolle ei lasketa ko. tunnuslukua.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto: Varojen jakauma 31.12.2015

Kiinteistösijoitukset	Omistusosuus	Määrä	Kurssi euroa	Markkina-arvo euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Tytäryhtiöosakkeet/konserniyhtiöt					
As Oy Espoon Saunahovi	100,00 %	8 000	1 024,35	8 194 773,61	1,56
As Oy Helsingin Kotihiisi	100,00 %	8 000	2 520,03	20 160 240,49	3,84
As Oy Helsingin Leikosaarenpuisto	98,70 %	9 864	984,27	9 708 835,49	1,85
As Oy Helsingin Vuopuisto	98,80 %	9 871	997,99	9 851 156,73	1,88
As Oy Hollolan Suksipuisto	100,00 %	1 736	2 831,12	4 914 826,15	0,94
As Oy Hämeenlinnan Keilakatu 4	100,00 %	10 000	291,72	2 917 204,33	0,56
As Oy Hämeenlinnan Keinukulma	100,00 %	8 000	644,76	5 158 119,56	0,98
As Oy Inarin Kielapolku 1	100,00 %	10 000	78,71	787 051,99	0,15
As Oy Kemin Sauvonranta	100,00 %	154 040	15,13	2 330 280,15	0,44
As Oy Kotkan Pohjoispuisto	100,00 %	8 000	499,45	3 995 621,17	0,76
As Oy Lahden Harjuniemenkatu 2	100,00 %	8 000	353,63	2 829 047,59	0,54
As Oy Lahden Kivikoti	100,00 %	8 000	825,78	6 606 238,80	1,26
As Oy Lahden Kivikylä	100,00 %	8 000	829,69	6 637 494,59	1,26
As Oy Lahden Lilja	100,00 %	8 000	401,47	3 211 778,45	0,61
As Oy Lahden Paavolankulma	79,07 %	7 907	545,33	4 311 913,13	0,82
As Oy Lahden Tehtaantyttö	100,00 %	18 180	265,41	4 825 076,64	0,92
As Oy Riihimäen Lemmenmäki	100,00 %	8 000	422,61	3 380 888,38	0,64
As Oy Rovaniemen Kalliolinna	96,41 %	9 641	167,32	1 613 135,26	0,31
As Oy Tampereen Härmälänrannan Tuuli	100,00 %	8 000	1 513,35	12 106 794,02	2,30
As Oy Vantaan Backaksen Birka	100,00 %	15 000	596,51	8 947 623,01	1,70
As Oy Vantaan Backaksen Vihtori	100,00 %	5 000	2 407,53	12 037 654,37	2,29
As Oy Vantaan Ritariperho	100,00 %	8 000	1 368,17	10 945 323,29	2,08
As Oy Vantaan Sipulitie 1	100,00 %	8 000	1 518,34	12 146 689,75	2,31
Asunto Oy Espoon Omenaterassi	100,00 %	3 030	4 284,88	12 983 201,18	2,47
Asunto Oy Espoon Piispanterassi	100,00 %	3 042	4 361,61	13 268 002,85	2,53
Asunto Oy Helsingin Kaustisenpolku 3	100,00 %	10 000	766,80	7 668 009,22	1,46
Asunto Oy Helsingin Neitoniemi	100,00 %	7 482	2 311,88	17 297 493,97	3,29
Asunto Oy Hämeenlinnan Hallituskatu 14	100,00 %	8 000	1 257,14	10 057 149,85	1,91
Asunto Oy Imatran Poutakuja 5	100,00 %	1 500	1 353,83	2 030 738,01	0,39
Asunto Oy Jyväskylän Keskisentie 1	100,00 %	5 000	1 583,31	7 916 544,12	1,51
Asunto Oy Jyväskylän Sulous	100,00 %	8 000	1 062,21	8 497 650,00	1,62
Asunto Oy Jyväskylän Suuruspääntie 12	100,00 %	50 000	143,36	7 167 894,55	1,36
Asunto Oy Kotkan Korkeavuorenkatu 15	100,00 %	1 500	3 481,37	5 222 049,00	0,99
Asunto Oy Kuopion Haapaniemenkatu 13	100,00 %	5 000	1 051,70	5 258 508,91	1,00
Asunto Oy Kuopion Papinpiha	100,00 %	2 500	3 435,60	8 589 000,00	1,63
Asunto Oy Lappeenrannan Kajanus	100,00 %	89 664	109,85	9 849 300,00	1,87
Asunto Oy Kuopion Siltakaari	100,00 %	2 500	2 193,14	5 482 851,46	1,04
Asunto Oy Lappeenrannan Pikisaarenkatu 42	100,00 %	5 000	1 584,68	7 923 379,08	1,51
Asunto Oy Rauman Ahteentie 3	100,00 %	5 000	708,34	3 541 698,37	0,67
Asunto Oy Rovaniemen Rovakatu 14	100,00 %	5 000	1 030,06	5 150 277,51	0,98
Asunto Oy Oulun Kurrenkuja 4-6	100,00 %	50 000	103,12	5 156 096,68	0,98
Asunto Oy Oulun Saaristokatu 2	100,00 %	5 000	1 316,43	6 582 150,70	1,25
Asunto Oy Tampereen Tietoraitti 4	100,00 %	8 000	1,00	8 000,00	0,00
Asunto Oy Turun Kaasukellonaukio	98,40 %	9 840	1 209,85	11 904 925,00	2,27
Asunto Oy Turun Puuvilla	100,00 %	70 476	113,38	7 990 762,64	1,52
Asunto Oy Vaasan Charlotta Bostads Ab	100,00 %	8 000	1,00	8 000,00	0,00
Asunto Oy Vaasan Kauppapuistikko 17	100,00 %	1 500	10 347,91	15 521 867,06	2,95
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9	100,00 %	50 000	207,47	10 373 385,70	1,97
CS Holding 40 Oy	100,00 %	2 500	5 800,59	14 501 486,45	2,76
Kiinteistö Oy Alberga Talo D	100,00 %	150	142 511,23	21 376 684,95	4,07
Kiinteistö Oy Avia Line 3	100,00 %	2 500	3 240,10	8 100 248,34	1,54
Kiinteistö Oy Avia Logistics Center	100,00 %	2 500	3 442,57	8 606 425,07	1,64
Kiinteistö Oy Espoon Niittykummun Metrokeskus	100,00 %	10 580	479,87	5 076 972,00	0,97
Kiinteistö Oy Kasarmitorin Pysäköinti	60,00 %	240	52 249,71	12 539 929,87	2,39
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 11	100,00 %	7 988	1 973,94	15 767 869,50	3,00
Kiinteistö Oy Tammiston Tähti	100,00 %	8 000	1 251,22	10 009 772,47	1,91
Kiinteistö Oy Tampereen Mäntyhaantie 10	100,00 %	1 500	2 743,49	4 115 242,03	0,78

Kiinteistö Oy Tampereen Opaali	100,00 %	8 000	1,00	8 000,00	0,00
Kiinteistö Oy Tekosilkkikutomo,	100,00 %	100	39 300,79	3 930 078,71	0,75
Kiinteistö Oy Vallila AKO	100,00 %	100	178 025,00	17 802 500,00	3,39
Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 2-6	100,00 %	5 000	4 155,53	20 777 633,07	3,95
OP Rent I Ky					
Asunto Oy Hämeenlinnan Kummilantie 6	100,00 %			3 422 425,00	
Asunto Oy Hämeenlinnan Pikkujärventie 9	100,00 %			2 463 000,00	
Asunto Oy Jyväskylän Kilpisenkatu 14	100,00 %			10 718 175,00	
Asunto Oy Kuopion Tulliportinkatu 30	100,00 %			5 024 225,00	
Asunto Oy Lahden Kauppakatu 38	100,00 %			5 484 000,00	
Asunto Oy Lahden Saimaankatu 60 a	100,00 %			5 886 770,00	
Asunto Oy Oulun Nahkatehtaankatu 14	100,00 %			7 795 900,00	
Asunto Oy Turun Ahterikatu 12	100,00 %			3 369 500,00	
Asunto Oy Turun Laivurinkatu 4	100,00 %			10 810 500,00	
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 11	100,00 %			4 181 000,00	
				<u>59 155 495,00</u>	11,26
OP Rent II Ky					
Asunto Oy Kuopion Vuorikatu 22	100,00 %			5 181 309,00	
Asunto Oy Naantalin Palomäenkatu 5	100,00 %			1 814 000,00	
Asunto Oy Oulun Peltolankaari 1	100,00 %			4 101 000,00	
Asunto Oy Turun Reelinkikatu 7	100,00 %			4 661 000,00	
Asunto Oy Vaasan Pitkätie 32	100,00 %			4 131 000,00	
				<u>19 888 309,00</u>	3,79
Osakkuusyhtiöt					
As Oy Espoon Ruutikellarintie 7	49,59 %	5 740	331,01	1 900 000,00	0,36
Asunto Oy Helsingin Laivalahdenkaari 42	29,93 %	2 643	2 161,68	5 713 325,00	1,09
Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenkatu 10	20,79 %	878	5 988,80	5 258 170,00	1,00
Asunto Oy Kanttiin kulma	25,23 %	6 261	157,93	988 820,00	0,19
Asunto Oy Kuopion Turontähti	49,95 %	2 133	3 002,56	6 404 450,00	1,22
Asunto Oy Oulun Alppikartano	28,15 %	22 528	109,18	2 459 624,99	0,47
Asunto Oy Oulun Revonkartano	20,13 %	3 945	195,77	772 323,89	0,15
Asunto Oy Oulun Tullipiha	48,88 %	15 315	250,08	3 829 922,65	0,73
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vernerin	49,42 %	44 862	38,49	1 726 608,77	0,33
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vernerin autopaikat	47,22 %	680	100,15	68 100,00	0,01
As. Oy Vantaan Neitoperho	36,50 %	2 920	1 588,56	4 638 600,00	0,88
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I	50,00 %	1 000	1 127,32	1 127 323,75	0,21
Kiinteistö Oy Tampereen Tehtaankallion Parkki	40,88 %	1 120	613,84	687 500,00	0,13
Muut					
Asunto Oy Myllymäen Kreivi	2,92 %	744	259,65	193 180,00	0,04
Asunto Oy Tapiolan Jalava	6,81 %	335	6 654,33	2 229 200,00	0,42
Kiinteistö Oy Albergan Toimistojen paikoitus	6,25 %	30	22 281,67	668 450,11	0,13
Kiinteistö Oy Revonparkki	1,81 %	48	0,00	0,00	0,00
Kiinteistö Oy Tapiolan Jalopuupysäköinti	0,78 %	2	35 000,00	70 000,00	0,01
Kiinteistöosakeyhtiö Falken	8,06 %	10	154 640,35	1 546 403,51	0,29
Lainasaamiset					
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I laina 31.5.2025		2 902 000	1,00	2 902 900,00	0,55
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I pääomalaina 10.6.2025		2 000 000	1,00	2 000 000,00	0,38
Yhteensä				619 908 251,94	117,99

Arvopaperit	Määrä	Kurssi euroa	Markkina-arvo euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Kiinteistöpääomarahastot				
KSK Redi Ky			7 167 330,70	1,36
OP Tonttirahasto Ky			250 000,00	0,05
Pohjola Asuntorahasto I Ky			8 508 389,50	1,62
Pohjola Asuntorahasto I Ky B-osuus			7 959 175,79	1,51
Pohjola Asuntorahasto I Ky C-osuus			5 814 865,52	1,11
Pohjola Asuntorahasto I Ky D-osuus			2 594 403,32	0,49
Muut osakkeet ja osuudet				
Kauppakeskus REDI GP Oy	12 000 000	0,00	208,33	0,00
REDI Parkki GP Oy	8 000 000	0,00	208,33	0,00
OP-Korkotuotto X	174 544	130,62	22 798 970,48	4,34
Yhteensä			55 093 551,97	10,49

Pitkäaikaiset lainat	-160 514 687,00	-30,55
Kassa ja muut varat, netto	10 897 334,28	2,07
Rahaston arvo	525 384 451,19	100,00

Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä	
OP-Vuokratuotto B	4 474 091

Rahasto-osuuden arvo	
OP-Vuokratuotto B	117,43

OP-Vuokratuoton tytäryhtiöillä on lisäksi omistuksessa:

Avia Line Pysäköinti Oy :n osakkeita 65 kpl, kirjanpitoarvo 885.766,98 euroa
Herttoniemen Pysäköinti Oy:n osakkeita 705 kappaletta, kirjanpitoarvo 286,51 euroa
Jyväskylän Karisman Parkki Oy:n osakkeita 2.122 kpl, kirjanpitoarvo 1.409,00 euroa
Kaivonkatsojantien Pysäköinti Oy:n osakkeita 886 kappaletta, kirjanpitoarvo 326 303,08 euroa
Keskeisen Rannan Pysäköinti Oy:n osakkeita 928 kappaletta, kirjanpitoarvo 338 526 ,22 euroa
Kiinteistö Oy Oulun Meriparkin osakkeita 35 kpl, kirjanpitoarvo 330.992,49 euroa
Kiinteistö Oy Espoon Niittykummun Metropysäköinnin osakkeita 105 kpl, kirjanpitoarvo 1.810,34 euroa
Paavolan Parkki Oy:n osakkeita 40 kappaletta, kirjanpitoarvo 217 238,25 euroa
Sandbackan Autopaikat Oy:n osakkeita 64 kpl, kirjanpitoarvo 80.730,20 euroa

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Tuotot ja arvonmuutokset		
Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	30 182 967,62	20 397 310,77
Arvopapereiden nettotuotot	1 061 562,35	150 789,71
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	1 770 676,55	0,00
Korkotuotot	91 075,97	56 425,32
Merkintä- ja lunastuspalkkiot	4 689 951,25	3 046 920,32
Muut tuotot	163 410,64	39 043,94
	<u>37 959 644,38</u>	<u>23 690 490,06</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	8 038 910,49	4 136 590,63
Korkokulut	1 433 818,00	400 497,80
Muut kulut	288 285,76	353 034,94
	<u>9 761 014,25</u>	<u>4 890 123,37</u>
Tilikauden voitto / tappio	28 198 630,13	18 800 366,69
 TASE	 31.12.2015	 31.12.2014
Vastaavaa		
Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	619 908 251,94	328 989 541,85
Arvopaperit markkina-arvoon	55 093 551,97	42 184 370,42
Muut saamiset	9 269 231,36	746 900,53
Siirtosaamiset	353 385,66	151 534,49
Rahat ja pankkisaamiset	71 698 980,91	66 195 158,90
Vastaavaa yhteensä	756 323 401,84	438 267 506,19
 Vastattavaa		
Rahaston arvo	525 384 451,19	269 147 456,96
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset lainat	160 514 687,00	105 895 763,00
Ostovelat	1 359 179,59	451 220,24
Muut velat		
Muut	3 258 830,76	3 303 191,56
Merkintämaksut	62 437 108,39	57 598 952,11
Siirtovelat	3 369 144,91	1 870 922,32
Vastattavaa yhteensä	756 323 401,84	438 267 506,19

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	30 182 967,62	20 397 310,77
Vuokratuotot	22 817 011,61	9 615 675,11
Kiinteistöjen hoitokulut	-6 198 647,41	-1 917 645,05
Vastikkeet	-858 447,30	-492 928,15
Luovutusvoitot	24 081,51	0,00
Luovutustappiot	-380 314,33	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	17 065 351,43	14 021 987,70
Muut tuotot	0,00	284 276,89
Muut kulut	-2 286 067,89	-1 114 055,73
Arvopapereiden nettotuotot	1 061 562,35	150 789,71
Osakesidonnaiset erät	1 061 562,35	150 789,71
Luovutusvoitot	65 067,88	119 210,78
Luovutustappiot	-607,21	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	997 101,68	31 578,93
Yhteensä	31 244 529,97	20 548 100,48
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot		
Tuotto-osuuksille jaettu tuotto	3 580 217,24	1 777 841,98
Uudelleen sijoitetut tuotot	25 203 515,92	9 380 738,67
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot yhteensä	28 783 733,16	11 158 580,65
Osa tuotoista käytetään rahaston likviditeetin hallintaan, osa jaetaan tuotto-osuuksien omistajille ja osa sijoitetaan uudelleen		
Tuottoa jaettu B-osuuksille 1,22 / osuus		
Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto		
Käyvän arvon nousut	19 365 220,99	18 273 858,49
Käyvän arvon laskut	-1 302 767,88	-4 220 291,86
	18 062 453,11	14 053 566,63
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-4 434 928,45	-4 716 760,55
TASEEN LIITETIEDOT	31.12.2015	31.12.2014
Rahaston arvo 1.1.	269 147 456,35	101 557 337,86
B-osuuksien merkinnät	232 525 494,65	151 075 915,68
B-osuuksien lunastukset	-906 912,70	-508 321,90
Tuotonjako	-3 580 217,24	-1 777 841,98
Tilikauden voitto/tappio	28 198 630,13	18 800 366,69
Rahaston arvo 31.12.	525 384 451,19	269 147 456,35
Sijoitusrahastolain 8 luvun 47 §:n mukaan: Pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston on vuosittain jaettava kaikille rahasto-osuudenomistajille samassa suhteessa vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset.		
Tilikauden voitto	28 198 630,13	18 800 366,69
Arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset	-997 101,68	-31 578,93
Kiinteistöarvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-17 065 351,43	-14 021 987,70
Tuotonjakokelpoiset varat	10 136 177,02	4 746 800,06
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	7 602 132,77	3 560 100,05

Vakuudet ja vastuusitoumukset

		Valmistumis- aika	
Kiinteistöarvopapereiden ostositoumukset			
As Oy Lappeenrannan Valtakatu 34-36	7 471 000,00	Q3/2017	
As Oy Vantaan Välke	15 180 360,00	Q3/2018	
As. Oy Järvenpään Tupalankulma	6 493 900,00	Q4/2017	
Asunto Oy Jyväskylän Kipinämikko	6 330 000,00	Q2/2016	
Asunto Oy Kuopion Gustavinkartano	12 664 000,00	Q3/2016	
Asunto Oy Kuopion Villa Puijo	8 217 495,00	Q2/2016	
Asunto Oy Mikkelin Luotsi	6 930 000,00	Q2/2016	
Asunto Oy Seinäjoen Isolukkari	6 580 300,00	Q1/2016	
Asunto Oy Tampereen Tietoraitti 4	5 838 100,00	Q2/2017	
Asunto Oy Vaasan Charlotta Bostads Ab	7 070 823,00	Q1/2017	
Asunto Oy Vantaan Safiiri	10 944 437,00	Q3/2017	
Kiinteistö Oy Tampereen Niemenrannan Wilhelm	8 780 000,00	Q1/2016	
Kiinteistö Oy Tampereen Opaali	10 466 280,00	Q3/2017	
	112 966 695,00		77 663 915,00
Urakka-/saneerausvastuut			
Asunto Oy Kuopion Papinpiha	713 500,00	Q2/2016	
Kiinteistö Oy Espoon Niittikummun Metrokeskus	21 325 528,00	Q3/2016	
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I	769 776,25	Q2/2016	
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 11	7 468 388,29	Q3/2016	
	30 277 192,54		26 290 000,00
Pääomarahastojen sijoitussitoumukset			
KSK Parking I Ky	8 000 000,00		
KSK Redi Ky	12 000 000,00		
Pohjola Asuntorahasto I Ky	13 477 724,33		
	33 477 724,33		7 972 052,56
Yhteensä	176 721 611,87		111 925 967,56

Rahastoon kuuluvat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto: Perustiedot kiinteistösijoituksista *

Tytäryhtiösakkeet/konserniyhtiöt	Katuosoite	Paikkakunta	Valmistumis- /peruskorjaus- vuosi	Vuokrattava huoneistoala käyttötarkoituksittain, m ²	Omistus- osuus
Asunto Oy Espoon Omenaterassi	Nelikkotie 8	Espoo	2003	Asuinhuoneistot: 2 948	100,00 %
Asunto Oy Espoon Piispanterassi	Nelikkotie 8	Espoo	2003	Asuinhuoneistot: 2 971	100,00 %
As Oy Espoon Saunahovi	Saunalahdenkatu 16	Espoo	2009	Asuinhuoneistot: 2 026	100,00 %
As Oy Helsingin Kotihiisi	Kuoppatie 6	Helsinki	2009	Asuinhuoneistot: 5 466	100,00 %
As Oy Helsingin Leikosaarenpuisto	Vedenottamontie 8	Helsinki	1995	Asuinhuoneistot: 3 635	98,70 %
As Oy Helsingin Neitoniemi	Killingholmankuja 3	Helsinki	2000	Yhteensä: 3 737	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 3 407	
				Liiketilat: 330	
As Oy Helsingin Vuopuisto	Kalkkikiekantie 10	Helsinki	1995	Asuinhuoneistot: 3 585	98,80 %
As Oy Hollolan Suksipuisto	Järvisenkatu 2	Hollola	2008	Asuinhuoneistot: 1 731	100,00 %
As Oy Hämeenlinnan Keilakatu 4	Keilakatu 4	Hämeenlinna	1995	Asuinhuoneistot: 1 226	100,00 %
As Oy Hämeenlinnan Keinukulma	Korentokatu 2	Hämeenlinna	2009	Asuinhuoneistot: 1 479	100,00 %
As Oy Inarin Kielapolku 1	Kielapolku 1	Inari	1999	Asuinhuoneistot: 676	100,00 %
As Oy Kemin Sauvonranta	Sankarikatu 24	Kemi	2000	Asuinhuoneistot: 1 458	100,00 %
As Oy Kotkan Pohjoispuisto	Pohjoispuistokatu 3	Kotka	2007	Asuinhuoneistot: 1 667	100,00 %
As Oy Kuopion Papinpiha	Ruustinnankuja 4	Kuopio	2016	Asuinhuoneistot: 2 726	100,00 %
As Oy Kuopion Siltakaari	Kanavanranta 3	Kuopio	2015	Asuinhuoneistot: 1 702	100,00 %
As Oy Lahden Harjuniemenkatu 2	Harjuniemenkatu 2	Lahti	2009	Asuinhuoneistot: 1 195	100,00 %
As Oy Lahden Kivikoti	Kivikatu 11	Lahti	2009	Asuinhuoneistot: 2 219	100,00 %
As Oy Lahden Kivikylä	Kivikatu 9	Lahti	2008	Asuinhuoneistot: 2 212	100,00 %
As Oy Lahden Lilja	Auerkatu 1	Lahti	2009	Asuinhuoneistot: 1 370	100,00 %
As Oy Lahden Paavolankulma	Seponkatu 10	Lahti	1994	Asuinhuoneistot: 1 904	79,07 %
As Oy Lahden Tehtaantyttö	Sorvarinkatu 18	Lahti	2007	Asuinhuoneistot: 1 818	100,00 %
As Oy Riihimäen Lemmenmäki	Lemmenmäentie 1	Riihimäki	2008	Asuinhuoneistot: 1 319	100,00 %
As Oy Rovaniemen Kalliolinna	Kallioniementie 2	Rovaniemi	1994	Asuinhuoneistot: 1 183	96,41 %
As Oy Tampereen Härmälänrannan Tuuli	Hissikatu 1	Tampere	2015	Yhteensä: 3 572	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 3 513	
				Liiketilat: 59	
As Oy Turun Puuvilla	Raunistulantie 35	Turku	2014	Asuinhuoneistot: 1 843	100,00 %
As Oy Vaasan Kauppapuistikko 17	Vaasan Kauppapuistikko 17	Vaasa	1998	Yhteensä: 5 505	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 4 410	
				Liiketilat: 1 110	
As Oy Vantaan Backaksen Birka	Herttuantie 2	Vantaa	2003	Asuinhuoneistot: 2 362	100,00 %
As Oy Vantaan Backaksen Vihtori	Hagelstamintie 27	Vantaa	2004	Asuinhuoneistot: 3 467	100,00 %
As Oy Vantaan Ritariperho	Väinö Tannerin tie 15	Vantaa	2008	Asuinhuoneistot: 2 939	100,00 %
As Oy Vantaan Sipulitie 1	Sipulitie 1	Vantaa	2010	Asuinhuoneistot: 3 435	100,00 %
Kiinteistö Oy Avia Logistics Center	Perintötie 8	Vantaa	2014	Liiketilat: 4 698	100,00 %
Kiinteistö Oy Kasarmitorin Pysäköinti	Fabianinkatu 17	Helsinki	2005	Liiketilat: 10 800	60,00 %
Kiinteistö Oy Tammiston Tähti	Nilsaksenpolku 2	Vantaa	2010	Liiketilat: 4 310	100,00 %
Kiinteistö Oy Tampereen Mäntyhaantie 10	Mäntyhaantie 10	Tampere	2008	Liiketilat: 2 944	100,00 %
Kiinteistö Oy Tekosilkkitomato	Kuortaneenkatu 5	Helsinki	1939 / 2013	Liiketilat: 2 710	100,00 %
Kiinteistö Oy Vallilan AKO	Aleksis Kiven katu 17	Helsinki	1920 / 2014	Liiketilat: 5 072	100,00 %
Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 2-6	Sähkötie 2-6	Vantaa	2007	Liiketilat: 8 969	100,00 %
Osakkuusyhtiöt					
As Oy Espoon Ruutikellarintie 7	Ruutikellarintie 7	Espoo	1994	Asuinhuoneistot: 575	49,59 %
As Oy Helsingin Laivalahdenkaari 42	Laivalahdenkaari 42	Helsinki	1999	Asuinhuoneistot: 1 246	29,93 %
As Oy Kuopion Turontähti	Niiralankatu 19	Kuopio	2008	Asuinhuoneistot: 2 019	49,95 %
As Oy Oulun Alppikartano	Betonimiehenkatu 3	Oulu	2008	Asuinhuoneistot: 1 010	28,15 %
As Oy Oulun Revonkartano	Revonkuja 5	Oulu	2008	Asuinhuoneistot: 395	20,13 %
As Oy Oulun Tullipiha	Lyötynkatu 9	Oulu	2002	Asuinhuoneistot: 1 502	48,88 %
As Oy Vantaan Neitoperho	Väinö Tannerin tie 17	Vantaa	2008	Asuinhuoneistot: 1 232	36,50 %
Muut					
As Oy Tapiolan Jalava	Revontulentie 6	Espoo	2014	Asuinhuoneistot: 333	6,81 %
Kiinteistö Oy Revonparkki	Revontie 11	Oulu	2008	Liiketilat: 50	1,81 %

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto: Kiinteistösijoitusten lisätiedot *

Kiinteistötyyppikohtaiset lisätiedot

Kiinteistötyyppi	Käyttöaste	Bruttotuotto	Vuokra-sopimusten määrä	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Asuinkiinteistöt	89,29 %	14 115 351,00	1 241	277 347 330,00	20 609 687,00	3,32 %
Liikekiinteistöt	93,79 %	6 464 299,00	40	78 040 000,00	300 000,00	7,31 %

Paikkakuntakohtaiset lisätiedot

Paikkakunta	Käyttöaste	Bruttotuotto	Vuokra-sopimusten määrä	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Espoo	94,35 %	1 785 493,00	144	38 405 200,00	-988 200,00	3,12 %
Helsinki	98,95 %	6 608 034,00	261	101 705 370,00	1 202 900,00	5,17 %
Hollola	93,00 %	267 645,00	31	4 916 500,00	86 550,00	3,61 %
Hämeenlinna	95,52 %	426 801,00	43	8 041 900,00	-42 600,00	3,38 %
Inari	100,00 %	85 885,00	13	760 000,00	-80 000,00	6,09 %
Kemi	86,00 %	160 156,00	17	2 300 000,00	-100 000,00	3,83 %
Kotka	95,00 %	247 641,00	28	3 984 050,00	-166 425,00	4,18 %
Kuopio	49,71 %	604 464,00	67	20 488 660,00	12 294 085,00	2,14 %
Lahti	83,22 %	1 488 105,00	147	28 363 775,00	-1 239 025,00	3,11 %
Oulu	98,20 %	464 652,00	53	7 714 600,00	14 475,00	4,14 %
Riihimäki	100,00 %	226 050,00	21	3 365 775,00	-40 725,00	4,67 %
Rovaniemi	96,00 %	177 273,00	5	1 600 000,00	-100 000,00	5,72 %
Tampere	69,89 %	939 622,00	76	21 926 025,00	11 148 427,00	3,12 %
Turku	100,00 %	380 760,00	43	8 003 800,00	135 900,00	3,81 %
Vaasa	90,50 %	882 948,00	66	15 550 100,00	4 700,00	3,75 %
Vantaa	92,36 %	5 834 121,00	266	88 261 575,00	-1 220 375,00	4,81 %

As Oy Helsingin Leikosaarenpuisto ja As Oy Helsingin Vuopuisto ovat Hitas-kohteita. Kiinteistöillä ei ole muita realisointia rajoittavia sopimuksia eikä muita kiinteistön vaihdantaan tai ylläpitoon liittyviä, kiinteistön normaalista ylläpidosta poikkeavia olennaisia velvoitteita.

* Kiinteistöjen perustiedot sekä lisätiedot on annettu siitä kiinteistövarallisuudesta, joka on ollut kiinteistörahaston omistuksessa koko tilikauden 1.1.-31.12.2015 ajan.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

Seuraavassa on esitetty rahastokohtaisilla sivuilla raportoitavien tunnuslukujen laskentaperiaatteet. Tunnusluvut on laskettu Finanssialan Keskusliiton suosituksen mukaisesti.

Volatiliteetti

Volatiliteetti mittaa rahaston tuoton heilahtelua ja siten rahastosijoituksen tuottoon liittyvää riskiä. Matemaattisesti volatiliteetti on rahaston tuottojen keskihajonta, joka ilmoitetaan prosentteina vuodessa. Laskennassa on käytetty päivätuottoja.

Tracking error eli aktiivinen riski

Aktiivinen riski mittaa sitä, kuinka tarkasti rahaston tuotto seuraa vertailuindeksin tuottoa. Korkea aktiivinen riski merkitsee sitä, että rahaston tuotto suhteessa sen vertailuindeksiin on vaihdellut voimakkaasti. Aktiivinen tuotto on rahaston ja vertailuindeksin tuoton erotus ja aktiivinen riski on tuottoeroista laskettu keskihajonta. Aktiivinen riski lasketaan siis kuten volatiliteettikin käyttämällä tuottona rahaston ja vertailuindeksin tuottojen erotusta. Laskennassa on käytetty rahastokohtaisesti joko viikko- tai päivätuottoja ja luku on ilmoitettu prosentteina vuodessa.

Salkun kiertonopeus

Kiertonopeus kuvaa rahaston salkunhoidon aktiivisuutta. Mitä suurempi kiertonopeus on, sitä aktiivisemmin rahastolla on käyty kauppaa suhteutettuna sen keskimääräiseen pääomaan. Kiertonopeus lasketaan seuraavalla kaavalla:

Kiertonopeus = $(\text{Summa 1} - \text{Summa 2}) / M \cdot 100$

Summa 1 = Arvopapereilla tehdyt transaktiot yhteensä = X+Y

Summa 2 = Rahasto-osuuksilla tehdyt transaktiot yhteensä = S+T

M = Nettovarojen keskimääräinen kokonaisarvo

Juoksevat kulut

Juoksevat kulut sisältää sijoitusrahastolta veloitettavat kulut poislukien kaupankäynnin välityspalkkiot. Juoksevat kulut lasketaan seuraavalla kaavalla:

Juoksevat kulut = $A + B + C + D$, jossa

A = Hallinnointipalkkio prosentteina vuodessa. Tuottosidonnaiset palkkiot on ilmoitettu erikseen.

B = Säilytyspalkkio prosentteina vuodessa.

C = Rahaston pääomasta veloitettavat tilinhoito- ja muut pankkikulut.

D = Mahdolliset muut palkkiot, joita rahastojen sääntöjen mukaan voidaan veloittaa suoraan rahaston pääomasta. Suomeen rekisteröidyissä rahastoissa tällaisia ovat ainoastaan kaupankäyntikulut, joita kuitenkin Finanssialan Keskusliiton suosituksen mukaisesti ei ole sisällytetty tunnuslukuun.

OP-Rahastoyhtiö Oy:n lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksetut välityspalkkiot

Lähipiirille maksetut välityspalkkiot prosenttiosuutena rahaston kaikista välityspalkkioista laskettuna. Lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyrityksellä tarkoitetaan sijoituspalveluyrityksistä annetun lain 6 §:n mukaisesti samaan konsolidointiryhmään kuuluvaa sijoituspalveluyritystä tai luottolaitosta.

Sharpe

Sharpen mittari mittaa tuottoa sen riskiin suhteutettuna. Sharpen luku lasketaan jakamalla sijoituksen vuosittainen ylituotto riskittömään sijoitukseen nähden sijoituksen volatiliteetillä. Volatiliteetin laskennassa on käytetty päivätuottoja.

Rahaston kaupankäyntikulut

Rahaston kaupankäyntikulut ilmaistaan prosentteina rahaston pääomasta. Luku lasketaan siten, että rahaston todelliset (euroina) kaupankäyntikulut jaetaan rahaston kyseisen jakson korkeimmalla pääomalla.

HALLITUKSEN ESITYS TUOTONJAOSTA

Hallitus esittää, että kunkin alla olevassa taulukossa esitetyn rahaston tuotto-osuutena jaetaan B-rahasto-osuuksien omistajille taulukossa esitetty osuus vuoden viimeisen pankkipäivän rahasto-osuuden arvosta pyöristäen yksittäinen tuotto-osuus 0,01 euron tarkkuuteen kuitenkin niin, että jaettava tuotto-osuus on vähintään rahastojen säännöissä mainittu määrä.

RAHASTO	TUOTTO-OSUUS
OP-Metsänomistaja	3/4 tuloksesta
OP-Vuokratuotto	3/4 tuloksesta

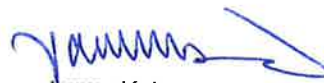
OP-RAHASTOYHTIÖ OY

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä, maaliskuun 10. päivänä 2016



Sami Jormalainen



Jarmo Kuisma



Vesa Vanha-Honko



Kalle Saariaho
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä, maaliskuun 10. päivänä 2016



Timo Nummi
KHT

KPMG Oy Ab
KHT-yhteisö



Mikko Kylliäinen
KHT

TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

LAATIMISPERIAATTEET

Rahaston tuloslaskelma ja tase on laadittu Valtiovarainministeriön 20.3.2014 antaman asetuksen (231/2014) mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu tilivuoden viimeisen arvonlaskentapäivän 31.12.2015 mukaisina.

Tilinpäätös laaditaan euromääräisinä.

Kiinteistösijoitusten, arvopapereiden, rahamarkkinavälineiden ja johdannaissopimusten realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Realisoitumattomat arvomuutokset sisältyvät tuloslaskelman eriin kiinteistöarvopapereiden nettotuotot, arvopapereiden nettotuotot ja johdannaissopimusten nettotuotot. Myyntivoitot ja myyntitappiot lasketaan alkuperäisen hankintamenon perusteella. Hankintameno lasketaan keskihintaa käyttäen.

ARVOSTUSPERIAATTEET

Kiinteistösijoitukset, arvopaperit, rahamarkkinavälineet ja johdannaissopimukset arvostetaan markkina-arvoon siten kuin rahaston säännöissä on määritetty.

Saamiset ja velat esitetään tilinpäätöksessä nimellisarvoisina.

Ulkomaanrahan määräiset erät muutetaan euromääräisiksi käyttäen arvonlaskentahetken yleisesti saatavilla olevia julkistettavia valuuttakursseja.

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA SEKÄ SÄILYTSTAVOISTA

Tositepäiväkirja sähköisenä Ixos-arkistossa
Pääkirja sähköisenä Ixos-arkistossa
Tasekirja sidottuna kirjana
Tase-erittelyt sidottuna kirjana

KÄYTETYT KIRJANPIDON TOSITELAJIT

SAPn tositelajit

AA Käyttöomaisuus
GR DIME/SIJ.RAHASTOT
GZ ALV-veloitus
IE Analyste
KH Kiint.hall.järj.liitt.
KZ Automaattiset laskut
LF Lasku E-flow
PE Yleinen peruutus
SA Kauden päätös, lopullinen paperitositteena
SB Kauden päätös, purettava paperitositteena
SE Päivittäistosite paperitositteena
ST ALV-siirto
QC Cross-company korot