

**OP-Metsänomistaja
OP-Vuokratuotto
Vuosikertomus
31.12.2016**

SISÄLLYSLUETTELO

OP-RAHASTOYHTIÖ OY:N HALLINTO

RAHASTOJEN TOIMINTAKERTOMUS

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAPERIAATTEET

PALKITSEMINEN

HALLITUKSEN ESITYS TUOTONJAOSTA

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

OMISTAJAOHJAUKSEN TOIMET:

OP-Rahastoyhtiö osallistui katsauskaudella aktiivisesti hallinnoimiensa sijoitusrahastojen omistajien yhtiöiden yhtiökokouksiin. OP-Rahastoyhtiö oli edustettuna Suomessa 44:ssä ja Ruotsissa yhdessä varsinaisessa yhtiökokouksessa (vuonna 2015 42 kokousta). Lisäksi yhtiö oli edustettuna kahdessa kotimaisen yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksissa kiinnitettiin huomiota Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodiin sekä omistajapolitiikkaan liittyviin asioihin. Yhteen yhtiöön oltiin myös yhteydessä ennen yhtiökokousta. Katsauskaudella OP-Rahastoyhtiö oli edustettuna kolmen yrityksen nimitysvaliokunnassa.

OP-RAHASTOYHTIÖ OY:N HALLINTO

HALLITUS

Varsinaiset jäsenet

Liiketoiminta-alueen johtaja Sami Jormalainen
Johtaja Vesa Vanha-Honko
Liiketoiminta-alueen johtaja Jarmo Kuisma

puheenjohtaja
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 vuosi 2016 oli voimakkaan kasvun aikaa. Rahaston sijoitettava varallisuus kasvoi vuoden 2015 lopun 50 miljoonasta eurosta noin 95 miljoonaan euroon. Rahaston metsien pinta-ala kasvoi 7 800 hehtaarista 25 400 hehtaariin. Kiinteistöjen lukumäärä lisääntyi 2015 vuoden 27 kappaleesta 109 kappaleeseen.

Vuoden 2016 toisella vuosipuoliskolla markkinatilanne metsäkiinteistömarkkinoilla kiristyi selvästi. Erityisesti kilpailu kiristyi isompien metsäkiinteistöjen osalla. OP-Metsänomistaja noudatti ostoissa pidättyväistä linjaa ja ei lähtenyt mukaan hintakilpailuun. Osin tämän seurauksena rahaston sijoitusaste laski 100 prosentista 90 prosenttiin vuonna 2016.

Voimakkaasta kasvusta ja haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta rahaston metsäkiinteistösalkun rakenteessa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2016 aikana. Salkun maantieteellinen hajautus lisääntyi. UPM säilyi keskeisenä metsäkiinteistöjen hankintakanavana, mutta eniten kasvoi suoraan yksityisiltä metsänomistajilta tehty metsäkiinteistöjen ostot. Ostettujen metsäkiinteistöjen keskikoko laski vuonna 2016 edellisvuodesta. Hankittujen kiinteistöjen metsällisissä ominaisuuksissa kuten kehitysluokkarakenteessa, keskipuustossa ja tukkiprosentissa ei tapahtunut merkittävää muutosta vuoteen 2015 verrattuna.

Rahaston kokonaistuotto oli 6,83 prosenttia vuonna 2016. Tuotto pitää sisällään keväällä vuodelta 2015 jaetun 1,6 prosentin kassavirtatuoton. Rahaston tuotto koko historiansa ajalta on 16,78 prosenttia eli keskimäärin 8,39 prosenttia vuodessa. Pidemmällä aikavälillä rahaston tuotto hakeutuu lähemmäs tuottotavoitetta, pääosan tuotosta tullessa puukaupasta muodostuvasta kassavirrasta. Rahaston kasvuvaiheessa ostettuja kiinteistöjä saadaan viiveellä hakkuiden piiriin ja puukaupparahatulo tulee myös tiloilta viiveellä.

Vuonna 2016 rahaston metsien hoidosta ja puukaupasta huolehtivat UPM ja metsänhoitoyhdistykset. Isojen metsäkiinteistöjen manageroinnista vastasi sopimuksen mukaisesti UPM ja muut kohteet olivat metsänhoitoyhdistysten hoidossa. Molempien tahojen kanssa vuodelle 2016 sovitut puukaupat ja metsänhoitotyöt saatiin sovitusti hoidettua. Kahden managerin käyttö osoitti, että rahasto sai myymästään puusta markkinahinnan ja metsänhoitotyöt olivat oikein hinnoiteltuja. Rahasto myi puuta UPM:n lisäksi muun muassa Metsä Groupille, Stora Ensolle ja Harvestialle.

Rahaston metsät ovat sertifioituja PEFC-sertifikaatilla. Vuoden 2016 aikana tehtiin myös päätös UPM:n hoidossa olevien metsien sertifiointista FSC-sertifikaatilla. FSC on ympäristöjärjestöjen suosittelema sertikaatti. Sertifikaatilla rahasto haluaa osoittaa vastuullisuutta sijoittajana ja metsien käsittelijänä.

Näkymät metsäsektorilla ovat positiiviset. Vuoden 2017 kolmannella neljänneksellä käynnistyy Metsä Groupin biotuotetehdas Äänekoskella. Myös muilla yhtiöillä on tapahtunut investointeja. Investoinnit lisäävät puun käyttöä merkittävästi Suomessa. Lisäksi suunnitelmia on muun muassa Kuopioon, Kemijärvelle, Kajaaniin ja Kemiin tulevista investoinneista. Positiivinen näkymä on heijastunut metsäkiinteistömarkkinoille, jossa markkina säilyy myös jatkossa kireänä. Odotuksia on heijastevaikutuksista myös puumarkkinoille ja puun hintaan.

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 talusalueella sijaitseviin metsäkiinteistöihin. Rahasto voi tehdä myös epäsuoria sijoituksia metsäkiinteistöihin.

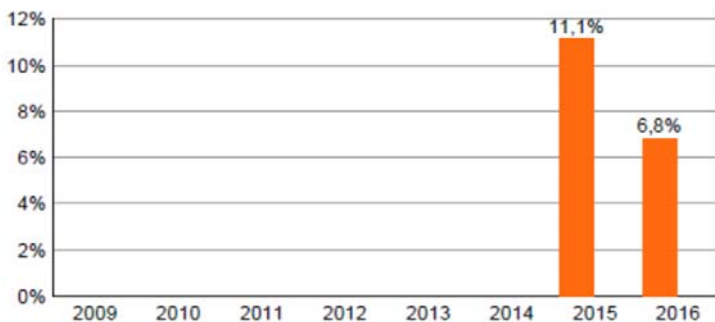
Rahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti omistamiensa metsäkiinteistöjen puunmyynnistä. Rahasto voi myös pyrkiä hankkimaan tuottoja omistamiensa metsäkiinteistöjä jalostamalla, palstoittamalla, kaavoittamalla sekä hyödyntämällä kiinteistöjen maa-aineksia ja niiden mahdollisia vapaa-ajan arvoja.

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

Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaisopimuksiin ja OTC-johdannaisiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvataksaan suorita 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 100 prosenttia rahaston tilikauden voitosta pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset. Maaliskuussa vuonna 2016 jaettu tuotto-osuus oli 1,82 euroa per osuus.



Suosittelava vähimmäissijoitusaika

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	OP Kiinteistösijoitus Oy
Vertailuindeksi	ei vertailuindeksiä

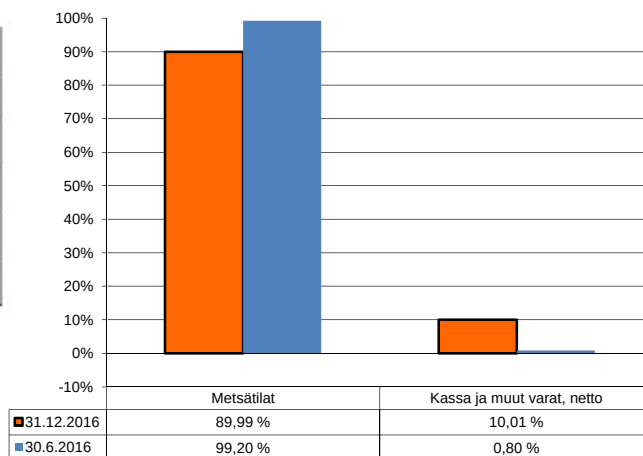
Kulut sijoittajalle

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

Juoksevat kulut 1,92 %

OP-Rahastoyhtiö Oy:n lähimpiin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksettujen kaupankäyntipalkkioiden osuus. 0,00 %

Rahaston sijoitusten jakauma



Avainluvut	31.12.2015	30.6.2016	31.12.2016	31.12.2016
Osuuden arvo (B) eur	111,13	114,75	116,78	Rahaston volatiliteetti p.a. 1,49 %
Rahaston arvo meur	28,83	52,32	72,69	Rahaston tracking error p.a. x**
Omistajien määrä kpl	892	1 366	3 248	Rahaston kiertonopeus x**
				Sharpe x**
				Rahaston kaupankäyntikulut 2,11 %

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

** Rahastolle ei lasketa ko. tunnuslukua.

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto: Varojen jakauma 31.12.2016

Metsätilat	Hehtaaria	Euroa/Ha	Markkina-arvo/ euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Euroa				
Ahma Metsäkiinteistö 732-421-4-1	207	1 515,51	313 862,00	0,43
Ahola Metsäkiinteistö 732-403-20-1	155	828,33	128 523,00	0,18
Ahola Metsäkiinteistö 732-421-62-3	57	1 398,67	79 864,00	0,11
Aittolansalo Metsäkiinteistö 848-420-12-1 määräala	151	2 993,34	453 191,00	0,62
Anttila Metsäkiinteistö 176-410-8-92	51	7 090,22	360 325,00	0,50
Erkkilä Metsäkiinteistö 593-428-5-1	36	4 003,02	144 509,00	0,20
Hallakangas Metsäkiinteistö 422-413-16-3	550	4 744,65	2 607 183,00	3,59
Hatula Metsäkiinteistö 205-409-63-2 määräala	1 204	2 623,20	3 158 072,00	4,34
Hautala Metsäkiinteistö 205-409-18-0	590	3 364,42	1 986 016,00	2,73
Heikkimäki Metsäkiinteistö 420-428-2-4	52	3 731,81	193 308,00	0,27
Heilikanmäki Metsäkiinteistö 297-482-28-0 määräala	383	3 530,00	1 351 991,00	1,86
Heiskala Metsäkiinteistö 422-415-103-10	83	4 229,17	349 752,00	0,48
Hiisimäki Metsäkiinteistö 578-405-67-0 määräala	1 359	2 837,94	3 857 044,00	5,31
Hoikkala Metsäkiinteistö 732-422-8-0	203	1 007,12	204 849,00	0,28
Honkalahti Metsäkiinteistö 297-471-10-55 määräala	346	4 521,73	1 562 710,00	2,15
Jokela Metsäkiinteistö 848-403-3-19	83	2 526,24	208 844,00	0,29
Jokiniemi Metsäkiinteistö 732-417-6-0	47	2 589,37	121 545,00	0,17
Kaakkuri Metsäkiinteistö 422-411-21-37	67	6 720,60	450 280,00	0,62
Kankaala Juuka Metsäkiinteistö 176-403-51-25 mä-al	232	4 003,22	927 546,00	1,28
Kankaala Metsäkiinteistö 762-425-13-0	43	2 313,41	99 199,00	0,14
Kauniskorpi Metsäkiinteistö 697-401-232-2 määräala	1 896	1 765,11	3 346 110,00	4,60
Kauniskoski 848-409-35-1	27	3 342,39	88 941,00	0,12
Kiikkanen Metsäkiinteistö 176-401-7-82	158	4 008,35	633 320,00	0,87
Kiimalehto Metsäkiinteistö 732-418-59-0	88	816,59	71 942,00	0,10
Kirjavala Metsäkiinteistö 205-406-7-10	23	4 943,74	113 706,00	0,16
Kivelänniemi Metsäkiinteistö 90-415-2-68	35	2 249,67	78 986,00	0,11
Koivikko Metsäkiinteistö 595-406-2-104	78	2 645,88	205 638,00	0,28
Koivula Metsäkiinteistö 740-569-14-91 määräala	143	3 018,40	432 838,00	0,60
Koivula Salla Metsäkiinteistö 732-422-33-6	32	2 333,27	75 528,00	0,10
Konttikangas Metsäkiinteistö 698-401-261-0	1 070	1 070,67	1 145 613,00	1,58
Korpi-Kaatio Metsäkiinteistö 90-417-19-59	59	4 666,59	276 729,00	0,38
Kortteisenlampi 595-425-1-26	25	1 754,96	44 541,00	0,06
Kotakorpi Metsäkiinteistö 541-417-20-0	38	2 691,84	102 290,00	0,14
Kuikkalampi 176-416-2-41	30	1 982,31	58 934,00	0,08
Kukkula-aho Metsäkiinteistö 167-434-11-1-0	39	1 821,73	71 940,00	0,10
Kunttala Metsäkiinteistö 732-403-11-4	19	1 353,53	25 908,00	0,04
Kupila Metsäkiinteistö 146-432-82-1 määräala	224	3 722,42	833 450,00	1,15
Kuri Metsäkiinteistö 732-417-2-0	95	1 325,50	126 254,00	0,17
Kurkisu Metsäkiinteistö 593-408-7-15	32	3 709,50	119 112,00	0,16
Lammasperä Metsäkiinteistö 290-407-64-32 määräala	1 696	1 606,96	2 726 046,00	3,75
Lehminotko Metsäkiinteistö 848-410-87-1	172	3 063,08	526 636,00	0,72
Lehtola Metsäkiinteistö 140-423-18-0	37	4 623,51	169 313,00	0,23
Lehtomaa Metsäkiinteistö 263-415-1-129-0	37	3 829,73	140 934,00	0,19

Lehtomäki Metsäkiinteistö 146-408-45-2	80	3 337,69	267 683,00	0,37
Leinola Metsäkiinteistö 205-409--61-4-M60 määräala	173	2 754,73	477 422,00	0,66
Liepovaara Metsäkiinteistö 146-432-25-28	67	3 112,31	209 832,00	0,29
Lintusuo Metsäkiinteistö 260-433-44-25	19	3 814,11	71 629,00	0,10
Lisä-Kiviniemi Metsäkiinteistö 626-401-180-0	93	1 940,61	179 681,00	0,25
Maaseljänoja Metsäkiinteistö 732-417-83-2	224	473,39	106 040,00	0,15
Mateli Metsäkiinteistö 697-401-228-0 määräala	1 720	1 763,27	3 033 145,00	4,17
Mateli Metsäkiinteistö 697-401-228-0-M601 määräala	1 267	1 883,70	2 386 742,00	3,28
Mattila Metsäkiinteistö 426-404-4-79	48	4 227,69	202 929,00	0,28
Maunuksenmäki Metsäkiinteistö 205-403-25-2 määräal	489	1 707,97	835 195,00	1,15
Metsola Metsäkiinteistö 297-435-28-22	268	3 885,13	1 041 215,00	1,43
Metsämikkola Metsäkiinteistö 848-423-13-34	65	3 291,01	212 698,00	0,29
Metsämäki Metsäkiinteistö 5-403-2-141	93	1 271,56	117 886,00	0,16
Mutkala Metsäkiinteistö 697-401-229-8 määräala	540	2 565,67	1 384 281,00	1,90
Mynninmäki Metsäkiinteistö 762-403-5-21	1 289	3 324,73	4 285 571,00	5,90
Mäkelä Metsäkiinteistö 402-415-6-78 määräala	40	2 793,06	111 555,00	0,15
Mäkelä Sotkamo Metsäkiinteistö 765-403-34-2	633	2 906,89	1 840 931,00	2,53
Mäkelänvuori Metsäkiinteistö 576-404-1-169	18	7 000,44	126 008,00	0,17
Niemelä Metsäkiinteistö 167-422-35-24	50	3 877,46	194 881,00	0,27
Nälkäharju 402-416-3-31	19	2 490,15	47 786,00	0,07
Ohtakangas Metsäkiinteistö 422-415-7-21 määräala	146	4 156,81	605 231,00	0,83
Ojala Metsäkiinteistö 583-402-227-0	101	623,70	63 087,00	0,09
Oravimäki Metsäkiinteistö 687-410-10-57	27	5 448,85	145 348,00	0,20
Palikka Metsäkiinteistö 176-401-22-22	42	2 803,74	116 832,00	0,16
Pekkala Metsäkiinteistö 90-415-2-57	0	2 385,96	272,00	0,00
Pikkukangas Metsäkiinteistö 911-403-28-1	48	2 432,45	116 417,00	0,16
Pirttilampi Metsäkiinteistö 687-410-10-39	169	2 965,51	500 261,00	0,69
Pitkälä Metsäkiinteistö 689-418-7-2	30	2 715,92	82 564,00	0,11
Pitkämäki Metsäkiinteistö 925-418-2-23	246	2 324,58	572 544,00	0,79
Puikkokoski Metsäkiinteistö 578-405-68-4 määräala	10	2 682,44	27 039,00	0,04
Putkosenpuro Metsäkiinteistö 697-401-263-0 määräal	778	2 054,36	1 599 112,00	2,20
Pystyviidanvaara Metsäkiinteistö 167-439-8-54	22	5 497,50	120 835,00	0,17
Pystyviita Metsäkiinteistö 167-439-8-25	30	3 619,82	106 821,00	0,15
Pönkkö Metsäkiinteistö 615-406-12-6	326	2 249,00	733 848,00	1,01
Rautjärvi Kolmio Metsäkiinteistö 689-414-8-36	1	2 175,16	1 664,00	0,00
Rautjärvi Metsäkiinteistö 689-414-8-5	54	3 938,71	214 266,00	0,29
Riihilahti Metsäkiinteistö 422-405-2-93	68	2 315,61	156 512,00	0,22
Rinne Metsäkiinteistö 732-421-44-10	20	980,58	19 739,00	0,03
Roivalanmetsä Metsäkiinteistö 167-419-21-18	933	2 814,26	2 624 302,00	3,61
Ruokosenvaara Metsäkiinteistö 176-411-2-27	183	3 641,23	667 802,00	0,92
Salola Metsäkiinteistö 607-413-27-1 määräala	543	4 520,21	2 453 570,00	3,38
Salomaa Metsäkiinteistö 707-406-1-36 määräala	125	5 208,28	653 118,00	0,90
Sammalpalsta Metsäkiinteistö 167-439-8-29	1	1 243,43	1 231,00	0,00
Sammalvaara Metsäkiinteistö 167-434-6-26 määräala	249	3 770,53	939 617,00	1,29
Selkola 607-407-19-8	115	3 006,08	345 699,00	0,48
Selkäkorpi Metsäkiinteistö 167-439-8-64	17	2 654,67	44 025,00	0,06
Selkäsuo Metsäkiinteistö 167-439-8-55	6	4 916,49	29 671,00	0,04
Siiranmäki Metsäkiinteistö 205-406-29-0	904	2 584,25	2 336 941,00	3,21
Siltala 402-414-37-2	35	2 166,28	75 495,00	0,10
Simola Metsäkiinteistö 848-410-5-22	18	5 130,07	91 264,00	0,13
Sirkkaluhta Metsäkiinteistö 260-42-6-18	20	3 121,07	61 095,00	0,08
Takametsä Metsäkiinteistö 576-404-1-137	25	2 485,16	62 626,00	0,09
Tammimetsä Metsäkiinteistö 312-403-12-68	39	3 393,37	132 002,00	0,18

Tervakko Metsäkiinteistö 167-420-10-1	96	3 360,76	321 383,00	0,44
Tervakkokangas Metsäkiinteistö 167-420-10-1-0000	103	2 880,10	295 210,00	0,41
Tienperä Metsäkiinteistö 732-421-77-0	188	504,81	94 688,00	0,13
Tienreuna Metsäkiinteistö 426-401-10-81	28	2 247,64	62 934,00	0,09
Tyrynlahti Metsäkiinteistö 420-421-2-67	41	3 242,77	133 602,00	0,18
Uramo Metsäkiinteistö 167-418-10-39 määräala	314	4 152,80	1 305 226,00	1,80
Valkeisvaara Metsäkiinteistö 578-405-64-7 määräala	31	2 439,27	74 788,00	0,10
Venäjänjärvi 167-435-19-32	67	2 691,16	179 662,00	0,25
Villen Metsä Metsäkiinteistö 732-402-33-2	70	603,57	42 286,00	0,06
Välitalo Metsäkiinteistö 205-406-7-7 määräala	24	4 144,76	98 438,00	0,14
Yhteensä			65 415 499,00	89,99

Kassa ja muut varat, netto	7 274 868,62	10,01
Rahaston arvo	72 690 367,62	100,00
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä	622 447,9523	
OP-Metsänomistaja B (tuotto)	622 447,9523	
Rahasto-osuuden arvo		
OP-Metsänomistaja B (tuotto)	116,78	

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tuotot ja arvonmuutokset		
Metsäkiinteistöjen nettotuotot	3 054 112,91	701 995,91
Arvopapereiden nettotuotot	-14 125,61	0,00
Korkotuotot	56,40	162,95
Merkintä- ja lunastuspalkkiot	1 657 565,74	1 094 773,89
	4 697 609,44	1 796 932,75
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	945 103,15	333 544,11
Korkokulut	3 528,53	0,00
Muut kulut	4 985,72	440,35
	953 617,40	333 984,46
Tilikauden voitto / tappio	3 743 992,04	1 462 948,29
 TASE	 31.12.2016	 31.12.2015
Vastaavaa		
Metsäkiinteistöt markkina-arvoon	65 415 499,00	24 502 914,00
Muut saamiset		
Muut saamiset	20 000,00	18 800,00
Siirtosaamiset	161 221,89	686,48
Rahat ja pankkisaamiset	33 916 740,41	27 285 012,11
Vastaavaa yhteensä	99 513 461,30	51 807 412,59
 Vastattavaa		
Rahaston arvo	72 690 367,62	28 832 160,76
Vieras pääoma		
Ostovelat	640,00	0,00
Muut velat		
Muut	26 268 111,33	22 755 572,16
Siirtovelat	554 342,35	219 679,67
Vastattavaa yhteensä	99 513 461,30	51 807 412,59

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Metsäkiinteistöjen nettotuotot	3 054 112,91	701 995,91
Puun myyntituotot	2 250 340,77	390 886,99
Luovutusvoitot	12 841,95	0,00
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	999 781,05	356 753,00
Muut tuotot	15 309,25	3 296,80
Muut kulut	-224 160,11	-48 940,88
Arvopapereiden nettotuotot	-14 125,61	0,00
Osakesidonnaiset erät	-14 125,61	0,00
Luovutustappiot	-14 125,61	0,00
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot		
Tuotto-osuuksille jaettu tuotto	829 826,30	0,00
Uudelleen sijoitetut tuotot	1 435 880,12	394 346,74

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

Tuottoa jaettu B-osuuksille 1,82 / osuus

Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto		
Käyvän arvon nousut	3 154 094,93	1 751 006,20
Käyvän arvon laskut	-2 154 313,88	-1 394 253,20
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	999 781,05	356 753,00
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-1 535 680,01	-966 360,00

TASEEN LIITETIEDOT	31.12.2016	31.12.2015
Rahaston arvo 1.1.	28 832 160,76	0,00
B-osuuksien merkinnät	41 164 013,68	27 369 212,47
B-osuuksien lunastukset	-219 972,56	0,00
Tuotonjako	-829 826,30	0,00
Tilikauden voitto/tappio	3 743 992,04	1 462 948,29
Rahaston arvo 31.12.	72 690 367,62	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	3 743 992,04	1 462 948,29
Kiinteistöarvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-999 781,05	-356 753,00
Tuotonjakokelpoiset varat	2 744 210,99	1 106 195,29
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	2 058 158,24	829 646,47
Rahasto-osuudenomistajille jaettava enimmäismäärä	2 744 210,99	1 106 195,29

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Metsäkiinteistöjen ostositoumukset

Hytsynkorpi metsäkiinteistö 167-434-15-6
 Ilmola metsäkiinteistö 146-433-17-16
 Jokiniemi metsäkiinteistö 402-412-43-30
 Kalliolehto metsäkiinteistö 239-408-3-21
 Kangasniemi metsäkiinteistö 239-408-3-19
 Kiukoonsuo metsäkiinteistö 595-417-10-0/1 määräala
 Kiukoonsuo metsäkiinteistö 595-430-6-25 määräala

Koivumäki metsäkiinteistö 239-408-3-17		
Kumpula metsäkiinteistö 146-432-24-20		
Lisäalue metsäkiinteistö 595-417-1-31 määräala		
Otrala metsäkiinteistö 146-434-11-17 määräala		
Otravaara metsäkiinteistö 146-434-11-15		
Peltomäki metsäkiinteistö 265-401-4-22 määräala		
Perämetsä metsäkiinteistö 402-412-40-36		
Pillisalo metsäkiinteistö 595-401-39-0 määräala		
Pitkälähti metsäkiinteistö 762-415-1-71		
Vihtavaara metsäkiinteistö 422-415-16-55		
Virstosuo metsäkiinteistö 176-411-4-18 määräala		
Väisälä metsäkiinteistö 595-417-5-25 määräala		
Väliaho metsäkiinteistö 595-417-5-26 määräala		
Välihoivi metsäkiinteistö 476-403-2-1		
Välivaara metsäkiinteistö 167-433-1-13		
Metsäkiinteistöjen ostositoumukset yhteensä	1 743 100,00	15 190 000,00

Rahaston metsien arvostuslaskelmasta vastaa ulkopuolinen palveluntarjoaja, joka laskee päivitettyjen metsävaratietojen ja Luonnonvarakeskus Lukelta saatavien puun hintatietojen perusteella rahaston metsien arvon. Metsän arvo perustuu puuvarannon hakkuuarvoon ja taimikoiden arvoon arvostusajankohtina. 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.

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto: Perustiedot kiinteistösijoituksista *

Kiinteistö	Paikkakunta	Omistus-osuus
Aittolansalo Metsäkiinteistö 848-420-12-1 määräala	Tohmajärvi	100,00 %
Hallakangas Metsäkiinteistö 422-413-16-3	Liekka	100,00 %
Heikkimäki Metsäkiinteistö 420-428-2-4	Leppävirta	100,00 %
Heilikanmäki Metsäkiinteistö 297-482-28-0 määräala	Kuopio	100,00 %
Hiisimäki Metsäkiinteistö 578-405-67-0 määräala	Paltamo	100,00 %
Honkalahti Metsäkiinteistö 297-471-10-55 määräala	Kuopio	100,00 %
Koivula Metsäkiinteistö 740-569-14-91 määräala	Savonlinna	100,00 %
Korpi-Kaatio Metsäkiinteistö 90-417-19-59	Heinävesi	100,00 %
Kupila Metsäkiinteistö 146-432-82-1 määräala	Ilomantsi	100,00 %
Lehminotko Metsäkiinteistö 848-410-87-1	Tohmajärvi	100,00 %
Lehtola Metsäkiinteistö 140-423-18-0	Ilalmi	100,00 %
Mateli Metsäkiinteistö 697-401-228-0 määräala	Ristijärvi	100,00 %
Mattila Metsäkiinteistö 426-404-4-79	Liperi	100,00 %
Metsola Metsäkiinteistö 297-435-28-22	Kuopio	100,00 %
Mutkala Metsäkiinteistö 697-401-229-8 määräala	Ristijärvi	100,00 %
Mäkelänvuori Metsäkiinteistö 576-404-1-169	Padasjoki	100,00 %
Niemelä Metsäkiinteistö 167-422-35-24	Joensuu	100,00 %
Pitkälä Metsäkiinteistö 689-418-7-2	Rautjärvi	100,00 %
Puikkokoski Metsäkiinteistö 578-405-68-4 määräala	Paltamo	100,00 %
Roivalanmetsä Metsäkiinteistö 167-419-21-18	Joensuu	100,00 %
Salola Metsäkiinteistö 607-413-27-1 määräala	Polvijärvi	100,00 %
Salomaa Metsäkiinteistö 707-406-1-36 määräala	Rääkkylä	100,00 %
Takametsä Metsäkiinteistö 576-404-1-137	Padasjoki	100,00 %
Tervakkokangas Metsäkiinteistö 167-420-10-1-0000	Joensuu	100,00 %
Tienreuna Metsäkiinteistö 426-401-10-81	Liperi	100,00 %
Tyrynlahti Metsäkiinteistö 420-421-2-67	Leppävirta	100,00 %
Valkeisvaara Metsäkiinteistö 578-405-64-7 määräala	Paltamo	100,00 %

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto: Kiinteistösijoitusten lisätiedot *

Kiinteistötöyppikohtaiset lisätiedot

Kiinteistötöyppi	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Metsätilat	24 742 778,00	239 864,00	0,98 %

Paikkakuntaakohtaiset lisätiedot

Paikkakunta	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Heinävesi	276 729,00	21 145,00	8,27 %
Ilalmi	169 313,00	7 027,00	4,33 %
Ilomantsi	833 450,00	-57 182,00	-6,42 %
Joensuu	578 890,00	7 503,00	1,48 %
Kuopio	3 955 916,00	91 149,00	2,41 %

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto: Kiinteistösijoitusten lisätiedot *

Paikkakuntaakohtaiset lisätiedot

Paikkakunta	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Leppävirta	326 910,00	13 416,00	4,29 %
Lieksa	2 607 183,00	-19 524,00	-0,74 %
Liperi	265 863,00	-2 202,00	0,55 %
Padasjoki	779 126,00	29 616,00	3,95 %
Paltamo	3 958 871,00	143 041,00	0,12 %
Polvijärvi	2 624 302,00	55 523,00	2,16 %
Rautjärvi	82 564,00	5 037,00	6,50 %
Ristijärvi	4 417 426,00	92 394,00	2,15 %
Rääkkylä	2 453 570,00	-46 414,00	-1,86 %
Savonlinna	432 838,00	13 740,00	3,28 %
Tohmajärvi	979 827,00	-114 405,00	-8,58 %

Kiinteistöillä ei ole 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.-31.12.2016 ajan.

OP-VUOKRATUOTTO -ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

TOIMINTAKERTOMUS

Kiinteistömarkkina on muuttunut voimakkaasti vuosien 2013-2016 aikana.

Uusia kiinteistöihin ja varsinkin asuntoihin sijoittavia toimijoita on tullut runsaasti markkinoille ja perinteiset instituutiosijoittajat ovat lisänneet kiinteistöpainoa salkuissaan. Lisäksi ulkomaiset sijoittajat ovat palanneet takaisin muutaman vuoden poissaolon jälkeen.

Pääomia on kiinteistösijoituksiin virrannut runsaasti mikä on johtanut kasvaneeseen kilpailuun niin toimitila- kuin asuntomarkkinoillakin. Tällä on ollut suora vaikutus tuottovaateisiin, jotka ovat sekä toimitilapuolen transaktioissa että asuntoportfoliokaupoissa tulleet reilun prosenttiyksikön alaspäin. Rahaston kasvanut käteisen määrä ja maltillinen velkavipu aiheuttavat sen, että tuotto-odotuksissa on tulevaisuudessa oltava aikaisempaa maltillisempi.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto jatkoi voimakasta kasvua vuoden 2016 aikana. Rahastolla oli sijoitettavaa varallisuutta n. miljardi euroa vuoden 2016 lopussa. Myös osuudenomistajien lukumäärä kasvoi vahvasti läpi vuoden ollen vuoden lopussa 21.097.

Toimintakauden päättyessä rahastolla oli omistuksessaan noin 3.350 asuntoa. Vuokrattavia Toimitiloja rahaston omistuksessa oli vuoden päättyessä yli 75.000 neliometriä. Rakenteilla tai rakentamisen kynnyksellä vuoden päättyessä oli n. 1500 asuntoa ja kolme toimitilakohdetta.

Toimintavuonna rahaston pääpaino oli rakennushankkeiden käynnistämisessä ja toimitilojen hankinnassa, myös valmista asuntokantaa hankittiin. Rahasto osti merkittävän autokaupan keskittymän, AutoAirportin, Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydestä. Toinen merkittävä toimitilakauppa oli Oulussa sijaitsevan Talenom Oy:n uusi pääkonttorikiinteistö. Rahasto osti yhdessä toisen OP Ryhmään kuuluvan rahaston kanssa Työterveyslaitoksen päätoimipisteen Helsingin Meilahdesta sekä sopi mittavan toimistokokonaisuuden ostamisesta Mannerheimintien varrelta, jonka kaupan toteutus tapahtuu tammikuun 2017 aikana. Rahasto myös hankki omistukseensa n. 200 asunnon portfolion, jonka kohteet ovat rakennettu vuosina 2014-2016 ja sijaitsevat keskeisillä paikoilla Helsingissä, Espoossa, Hämeenlinnassa ja Rovaniemellä. Toimintavuonna käynnistettiin 14 asuinrakennushanketta yliopistokaupunkeihin sisältäen noin 800 asuntoa. Rakenteilla vuoden 2016 lopulla oli myös kolme merkittävää kauppakeskushanketta; Helsingissä Kauppakeskus Redi, Espoossa Niittykummun Metrocenter sekä Lappeenrannassa XXL:lle rakentuva kaupallinen hanke. Rahasto on myös jatkanut merkittävänä sijoittajana OP Asuntorahasto I Ky:ssä sekä OP Tonttirahasto Ky:ssä.

Rahaston asuntojen vuokrausaste oli toimintavuonna keskimäärin n. 98 % ja toimitilojen n. 96 %. Rahaston kokonaistuotto sijoittajalle kulujen jälkeen vuonna 2016 oli 3,92 %. Tuoton painopiste on asteittain siirtymässä arvonnoususta kassavirtapainotteiseksi.

Sijoittamisen reaaliomaisuuteen oletetaan edelleen jatkuvan vahvana vuonna 2017 osakemarkkinoiden korkean volatiliiteetin ja korkomarkkinoilta saatavan vähäisen tuoton seurauksena.

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 liiketiloihin ja toimistoihin.

Tuotonjako

Rahaston B-osuuksille pyritään jakamaan tuotto-osuutena vähintään 100 prosenttia realisoituneesta tuloksesta.

Maaliskuussa vuonna 2016 jaettu tuotto-osuus oli 1,53 euroa per osuus.

Suosittelava vähimmäissijoitus aika

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	OP Kiinteistösijoitus Oy
Vertailuindeksi	ei vertailuindeksiä

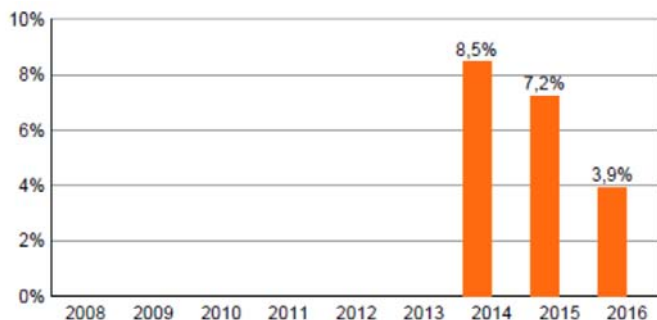
Kulut sijoittajalle

Merkintäpalkkio	2%*
Lunastuspalkkio	Porrastettu*
Hallinnoimispalkkio	1,90 % p.a.
Minimimerkintä	5 000 €

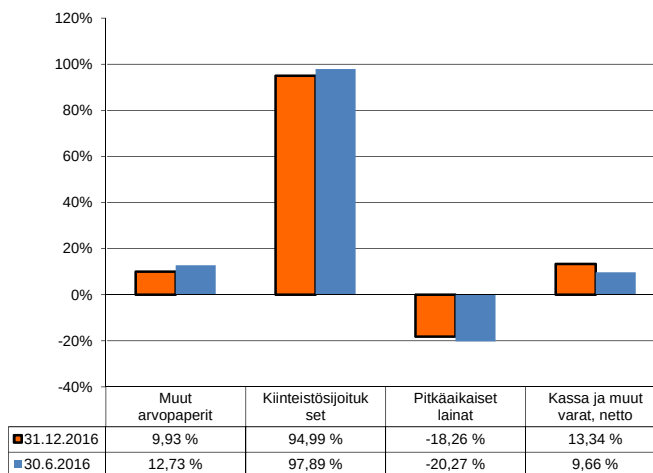
Juoksevat kulut	2,30 %
-----------------	--------

OP-Rahastoyhtiö Oy:n lähipiiriin kuuluvalla sijoituspalveluyritykselle maksettujen kaupankäyntipalkkioiden osuus.	0,00 %
---	--------

Rahasto-osuuden arvon indeksoitu kehitys



Rahaston sijoitusten jakauma



Avainluvut	31.12.2015	30.6.2016	31.12.2016		31.12.2016
Osuuden arvo (B) eur	117,43	118,55	120,44	Rahaston volatiliteetti p.a.	1,47 %
Rahaston arvo meur	525,38	693,41	863,73	Rahaston tracking error p.a.	x**
Omistajien määrä kpl	8 171	13 419	21 097	Rahaston kiertonopeus	x**
				Sharpe	x**
				Rahaston kaupankäyntikulut	0,36 %

* 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 31.12.2016

Kiinteistösijoitukset	Omistusosuus	Määrä	Kurssi euroa	Markkina-arvo euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Tytärtyhtiöosakkeet/konserniyhtiöt					
As Oy Espoon Saunahovi	100,00 %	8 000	1 011,68	8 093 473,61	0,94
As Oy Helsingin Kotihiisi	100,00 %	8 000	2 554,61	20 436 865,49	2,37
As Oy Helsingin Leikosaarenpuisto	98,64 %	9 864	994,32	9 808 001,17	1,14
As Oy Helsingin Vuopuisto	98,71 %	9 871	1 025,37	10 121 467,61	1,17
As Oy Hollolan Suksipuisto	100,00 %	1 736	2 831,12	4 914 826,15	0,57
As Oy Hämeenlinnan Keilakatu 4	100,00 %	10 000	281,72	2 817 204,33	0,33
As Oy Hämeenlinnan Keinukulma	100,00 %	8 000	626,28	5 010 269,56	0,58
As Oy Inarin Kielapolku 1	100,00 %	10 000	75,71	757 051,99	0,09
As Oy Kemlin Sauvonranta	95,75 %	147 500	14,45	2 130 769,07	0,25
As Oy Kotkan Pohjoispuisto	100,00 %	8 000	483,82	3 870 521,17	0,45
As Oy Kuopion Villa Puijo	100,00 %	27 180	351,20	9 545 665,99	1,11
As Oy Lahden Harjunienkatu 2	100,00 %	8 000	353,79	2 830 347,59	0,33
As Oy Lahden Kivikoti	100,00 %	8 000	796,36	6 370 863,80	0,74
As Oy Lahden Kivikylä	100,00 %	8 000	794,85	6 358 769,59	0,74
As Oy Lahden Lilja	100,00 %	8 000	388,73	3 109 878,45	0,36
As Oy Lahden Paavolankulma	51,10 %	5 110	449,94	2 299 179,63	0,27
As Oy Lahden Tehtaantyttö	100,00 %	18 180	259,59	4 719 326,63	0,55
As Oy Lappeenrannan Torilinna	100,00 %	2 500	445,71	1 114 269,52	0,13
As Oy Porin Kapteeni II	100,00 %	16 515	28,19	465 600,00	0,05
As Oy Riihimäen Lemmenmäki	100,00 %	8 000	411,36	3 290 888,38	0,38
As Oy Rovaniemen Viirinkankaantie 10	100,00 %	17 227	342,99	5 908 622,19	0,68
As Oy Tampereen Härmälänrannan Tuuli	100,00 %	8 000	1 517,53	12 140 244,02	1,41
As Oy Tourulan Konstruktööri	100,00 %	2 500	695,91	1 739 766,04	0,20
As Oy Turun Ruusuapuisto	100,00 %	44 790	75,43	3 378 653,92	0,39
As Oy Vantaan Backaksen Birka	100,00 %	15 000	597,66	8 964 873,01	1,04
As Oy Vantaan Backaksen Vihtori	100,00 %	5 000	2 405,49	12 027 454,37	1,39
As Oy Vantaan Ritariperho	100,00 %	8 000	1 371,78	10 974 273,29	1,27
As Oy Vantaan Sipulitie 1	100,00 %	8 000	1 511,48	12 091 839,75	1,40
Asunto Oy Espoon Omenaterassi	100,00 %	3 030	4 388,21	13 296 276,18	1,54
Asunto Oy Espoon Piispanterassi	100,00 %	3 042	4 459,95	13 567 177,85	1,57
Asunto Oy Espoon Säterinkatu 14	100,00 %	2 500	6 054,02	15 135 060,58	1,75
Asunto Oy Helsingin Kaustisenpolku 3	100,00 %	10 000	801,40	8 014 009,22	0,93
Asunto Oy Helsingin Neitonien	100,00 %	7 482	2 366,54	17 706 418,97	2,05
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7	100,00 %	6 507	2 329,11	15 155 533,57	1,75
Asunto Oy Hämeenlinnan Hallituskatu 14	100,00 %	8 000	1 213,54	9 708 314,85	1,12
Asunto Oy Hämeenlinnan Kuivasilta	100,00 %	2 500	3 458,62	8 646 548,62	1,00
Asunto Oy Imatran Poutakuja 5	100,00 %	1 500	1 353,83	2 030 738,01	0,24
Asunto Oy Jyväskylän Keskisentie 1	100,00 %	5 000	1 595,28	7 976 394,12	0,92
Asunto Oy Jyväskylän Kipinämkko	100,00 %	15 950	458,06	7 306 025,00	0,85
Asunto Oy Jyväskylän Paperitehtaankatu 16	100,00 %	2 500	619,36	1 548 395,00	0,18
Asunto Oy Jyväskylän Sulous	100,00 %	8 000	1 058,03	8 464 200,00	0,98
Asunto Oy Jyväskylän Suuruspääntie 12	98,68 %	49 339	144,87	7 147 652,86	0,83
Asunto Oy Järvenpään Valimokuja	100,00 %	8 000	74,42	595 345,00	0,07
Asunto Oy Kakolankallio 2	100,00 %	37 830	61,57	2 329 032,59	0,27
Asunto Oy Kotkan Korkeavuorenkatu 15	100,00 %	1 500	3 481,37	5 222 049,00	0,60
Asunto Oy Kuopion Gustavinkartano	100,00 %	33 485	354,08	11 856 250,00	1,37
Asunto Oy Kuopion Haapaniemenkatu 13	100,00 %	5 000	1 081,51	5 407 533,91	0,63
Asunto Oy Kuopion Papinpiha	100,00 %	2 500	3 834,66	9 586 661,60	1,11
Asunto Oy Kuopion Siltakaari	100,00 %	2 500	2 209,98	5 524 951,46	0,64
Asunto Oy Lappeenrannan Kajanus	100,00 %	89 664	110,22	9 882 749,96	1,14
Asunto Oy Lappeenrannan Pikisaarenkatu 42	100,00 %	5 000	1 584,68	7 923 379,08	0,92
Asunto Oy Malskin Kuohu	100,00 %	8 000	48,01	384 058,74	0,04
Asunto Oy Mikkelin Luotsi	100,00 %	21 975	325,47	7 152 190,00	0,83
Asunto Oy Oulun Kurrenkuja 4-6	81,12 %	40 558	100,97	4 095 124,23	0,47
Asunto Oy Oulun Saaristokatu 2	100,00 %	5 000	1 331,32	6 656 600,70	0,77
Asunto Oy Rauman Ahteentie 3	95,44 %	4 772	692,37	3 304 005,36	0,38
Asunto Oy Rovaniemen Puistola	100,00 %	22 760	106,86	2 432 200,00	0,28
Asunto Oy Rovaniemen Rovakatu 14	100,00 %	5 000	1 049,38	5 246 902,51	0,61
Asunto Oy Seinäjoen Isolukkari	100,00 %	19 190	376,67	7 228 299,99	0,84
Asunto Oy Tampereen Tietoraitti	100,00 %	8 000	514,15	4 113 239,56	0,48
Asunto Oy Turun Kaasukellonaukio	98,40 %	9 840	1 223,35	12 037 811,03	1,39
Asunto Oy Turun Puulinna	100,00 %	2 500	1 924,18	4 810 457,04	0,56
Asunto Oy Turun Puuvilla	100,00 %	18 695	422,66	7 901 537,64	0,91
Asunto Oy Vaasan Charlotta Bostads Ab	100,00 %	8 000	664,60	5 316 774,30	0,62

Asunto Oy Vaasan Kauppapuistikko 17	100,00 %	1 500	10 347,91	15 521 867,06	1,80
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 9	100,00 %	50 000	206,65	10 332 585,70	1,20
Asunto Oy Vantaan Safiri	100,00 %	8 000	425,29	3 402 352,34	0,39
Asunto Oy Vantaan Välke	100,00 %	8 000	237,52	1 900 131,95	0,22
Kiinteistö Oy Alberga Talo D	100,00 %	150	142 690,23	21 403 534,65	2,48
Kiinteistö Oy Avia Line 3	100,00 %	2 500	2 760,10	6 900 248,34	0,80
Kiinteistö Oy Avia Logistics Center	100,00 %	2 500	3 522,57	8 806 425,07	1,02
Kiinteistö Oy Elielinaukio 2	100,00 %	2 500	5 800,59	14 501 486,45	1,68
Kiinteistö Oy Espoon Kipparinkatu 2	100,00 %	2 500	1,00	2 500,00	0,00
Kiinteistö Oy Espoon Niittykummun Metrokeskus	100,00 %	10 580	1 406,93	14 885 372,00	1,72
Kiinteistö Oy Kasarmitorin Pysäköinti	60,00 %	240	54 999,27	13 199 825,66	1,53
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 11	100,00 %	7 988	2 911,23	23 254 908,76	2,69
Kiinteistö Oy Myllymäen Kauppapuisto 2	100,00 %	2 500	319,86	799 649,00	0,09
Kiinteistö Oy Oulun Yrtypellontie 2	100,00 %	100 000	150,12	15 011 680,76	1,74
Kiinteistö Oy Tammiston Tähti	100,00 %	8 000	1 251,22	10 009 772,47	1,16
Kiinteistö Oy Tampereen Mäntyhaantie 10	100,00 %	1 500	2 810,16	4 215 242,03	0,49
Kiinteistö Oy Tampereen Niemenrannan Wilhelm	100,00 %	8 000	1 260,07	10 080 525,00	1,17
Kiinteistö Oy Tampereen Opaali	100,00 %	8 000	736,02	5 888 153,25	0,68
Kiinteistö Oy Tekosilkkitomato	100,00 %	100	39 300,79	3 930 078,71	0,46
Kiinteistö Oy Vallilan AKO	100,00 %	100	190 025,00	19 002 500,00	2,20
Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport	100,00 %	160 182 400	0,22	35 414 771,91	4,10
Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 2-6	100,00 %	5 000	4 215,53	21 077 633,07	2,44
OP Rent I Ky					
Asunto Oy Hämeenlinnan Kummilantie 6	100,00 %			3 422 425,00	
Asunto Oy Hämeenlinnan Pikkujärventie 9	100,00 %			2 460 000,00	
Asunto Oy Jyväskylän Kilpisenkatu 14	100,00 %			10 927 850,00	
Asunto Oy Kuopion Tulliportinkatu 30	100,00 %			5 190 175,00	
Asunto Oy Lahden Kauppakatu 38	100,00 %			5 480 000,00	
Asunto Oy Lahden Saimaankatu 60 a	100,00 %			5 886 770,00	
Asunto Oy Oulun Nahkatehtaankatu 14	100,00 %			8 178 600,00	
Asunto Oy Turun Ahterikatu 12	100,00 %			3 375 000,00	
Asunto Oy Turun Laivurinkatu 4	100,00 %			10 922 925,00	
Asunto Oy Vantaan Lautamiehentie 11	100,00 %			4 095 000,00	
				59 938 745,00	6,94
OP Rent II Ky					
Asunto Oy Kuopion Vuorikatu 22	100,00 %			5 181 309,00	
Asunto Oy Naantalin Palomäenkatu 5	100,00 %			1 827 000,00	
Asunto Oy Oulun Peltolankaari 1	100,00 %			4 067 000,00	
Asunto Oy Turun Reelinkikatu 7	100,00 %			4 765 000,00	
Asunto Oy Vaasan Pitkätie 32	100,00 %			4 207 000,00	
				20 047 309,00	2,32
Osakkuusyhtiöt					
As Oy Espoon Ruutikellarintie 7	12,83 %	1 485	276,09	410 000,00	0,05
As. Oy Vantaan Neitoperho	24,14 %	1 931	1 517,22	2 929 750,00	0,34
Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenkatu 10	20,79 %	878	5 959,34	5 232 300,00	0,61
Asunto Oy Kuopion Turontähti	49,95 %	2 133	3 002,56	6 404 450,00	0,74
Asunto Oy Oulun Alppikartano	28,15 %	22 528	113,64	2 560 000,01	0,30
Asunto Oy Oulun Tullipiha	48,88 %	15 315	253,83	3 887 414,58	0,45
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vernerin	48,64 %	44 862	41,39	1 856 941,05	0,21
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vernerin autopaikat	0,74 %	680	100,15	68 100,00	0,01
Kiinteistö Oy Helsingin Topeliuksenkatu 41 b	50,00 %	6 150	254,52	1 565 291,50	0,18
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I	50,00 %	1 000	2 612,23	2 612 232,92	0,30
Kiinteistö Oy Myllyn pysäköinti	39,41 %	1 210	520,66	630 000,00	0,07
Kiinteistö Oy Tampereen Tehtaankallion Parkki	40,88 %	1 120	613,84	687 500,00	0,08
Muut					
Asunto Oy Helsingin Laivalahdenkaari 42	8,68 %	767	2 338,79	1 793 850,00	0,21
Asunto Oy Kanttiin kulma	7,99 %	1 982	189,20	375 000,00	0,04
Asunto Oy Oulun Revonkartano	9,67 %	1 895	205,21	388 874,92	0,05
Asunto Oy Tapiolan Jalava	6,81 %	335	6 789,10	2 274 350,00	0,26
Jyväskylän Faneerin Parkki Oy	0,11 %	19	8 105,26	154 000,00	0,02
Kiinteistö Oy Albergan Toimistojen paikoitus	6,25 %	30	30 962,37	928 871,08	0,11
Kiinteistö Oy Komiaparkki	1,50 %	120	1 000,00	120 000,00	0,01
Kiinteistö Oy Revonparkki	0,45 %	12	0,00	0,00	0,00
Kiinteistö Oy Tapiolan Jalopuupysäköinti	0,78 %	2	35 000,00	70 000,00	0,01
Lainasaamiset					
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I laina 31.5.2025		2 902 000	1,00	2 902 900,00	0,34
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I pääomalaina 10.6.2025		3 070 000	1,00	3 070 000,00	0,36
Yhteensä				820 449 989,09	94,99

Arvopaperit	Määrä	Kurssi euroa	Markkina-arvo euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Kiinteistöpääomarahastot				
KSK Parking I Ky			8 000 000,00	0,93
KSK Redi Ky			12 000 000,00	1,39
OP Asuntorahasto I Ky			4 670 250,45	0,54
OP Asuntorahasto I Ky B-osuus			4 638 125,92	0,54
OP Asuntorahasto I Ky C-osuus			4 530 903,74	0,52
OP Asuntorahasto I Ky D-osuus			5 585 148,41	0,65
OP Tonttirahasto Ky			7 946 257,66	0,92
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	290 400	132,32	38 425 712,82	4,45
Yhteensä			85 796 815,66	9,93
Pitkäaikaiset lainat			-157 723 778,85	-18,26
Kassa ja muut varat, netto			115 206 181,88	13,34
Rahaston arvo			863 729 207,80	100,00
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä				
OP-Vuokratuotto B			7 171 219	
Rahasto-osuuden arvo				
OP-Vuokratuotto B			120,44	

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 Espoon Niittykummun Metropysäköinnin osakkeita 105 kpl, kirjanpitoarvo 1.810,34 euroa
Kiinteistö Oy Oulun Meriparkin osakkeita 35 kpl, kirjanpitoarvo 330.992,49 euroa
Mallasparkki Oy:n osakkeita 25 kpl, kirjanpitoarvo 332,64 euroa
Paavolan Parkki Oy:n osakkeita 40 kappaletta, kirjanpitoarvo 217 238,25 euroa
Rastilankallion Pysäköinti Oy:n osakkeita 1.364 kappaletta, kirjanpitoarvo 845.680,00 euroa
Sandbackan Autopaikat Oy:n osakkeita 64 kpl, kirjanpitoarvo 80.730,20 euroa
Yrttiparkki Oy:n osakkeita 100 kpl, kirjanpitoarvo 1 377 000,00 euroa

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

TULOSLASKELMA	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Tuotot ja arvonmuutokset		
Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	31 927 556,32	30 182 967,62
Arvopapereiden nettotuotot	-1 017 846,33	1 061 562,35
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	5 003 417,22	1 770 676,55
Korkotuotot	633 978,29	91 075,97
Merkintä- ja lunastuspalkkiot	6 568 742,24	4 689 951,25
Muut tuotot	263 008,31	163 410,64
	<u>43 378 856,05</u>	<u>37 959 644,38</u>
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	13 965 103,57	8 038 910,49
Korkokulut	1 550 869,43	1 433 818,00
Muut kulut	67 892,62	288 285,76
	<u>15 583 865,62</u>	<u>9 761 014,25</u>
Tilikauden voitto / tappio	27 794 990,43	28 198 630,13
TASE	31.12.2016	31.12.2015
Vastaavaa		
Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	820 449 989,09	619 908 251,94
Arvopaperit markkina-arvoon	85 796 815,68	55 093 551,97
Muut saamiset		
Muut saamiset	15 501 362,87	9 269 231,36
Siirtosaamiset	436 555,34	353 385,66
Rahat ja pankkisaamiset	180 357 660,27	71 698 980,91
Vastaavaa yhteensä	1 102 542 383,25	756 323 401,84
Vastattavaa		
Rahaston arvo	863 729 207,80	525 384 451,19
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset lainat	157 723 778,85	160 514 687,00
Ostovelat	3 151 597,14	1 359 179,59
Muut velat		
Muut	4 224 818,75	3 258 830,76
Merkintämaksut	68 764 764,58	62 437 108,39
Siirtovelat	4 948 216,13	3 369 144,91
Vastattavaa yhteensä	1 102 542 383,25	756 323 401,84

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2015
Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	31 927 556,32	30 182 967,62
Vuokratuotot	32 726 877,41	22 817 011,61
Kiinteistöjen hoitokulut	-8 102 387,79	-6 198 647,41
Vastikkeet	-1 107 242,65	-858 447,30
Luovutusvoitot	735 754,10	24 081,51
Luovutustappiot	-1 571 573,93	-380 314,33
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	12 569 327,23	17 065 351,43
Muut kulut	-3 323 198,05	-2 286 067,89
Arvopapereiden nettotuotot	-1 017 846,33	1 061 562,35
Osakesidonnaiset erät	-1 017 846,33	1 061 562,35
Luovutusvoitot	19 457,84	65 067,88
Luovutustappiot	-54 673,83	-607,21
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-982 630,34	997 101,68
Yhteensä	30 909 709,99	31 244 529,97
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot		
Tuotto-osuuksille jaettu tuotto	7 635 421,88	3 580 217,24
Uudelleen sijoitetut tuotot	35 857 234,01	25 203 515,92
Osa tuotoista käytetään rahaston likviditeetin hallintaan, osa jaetaan tuotto-osuuksien omistajille ja osa sijoitetaan uudelleen		
Tuottoa jaettu B-osuuksille 1,53 / osuus		
Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto		
Käyvän arvon nousut	14 072 235,38	19 365 220,99
Käyvän arvon laskut	-2 485 538,49	-1 302 767,88
	<u>11 586 696,89</u>	<u>18 062 453,11</u>
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-3 121 428,19	-4 434 928,45
TASEEN LIITETIEDOT	31.12.2016	31.12.2015
Rahaston arvo 1.1.	525 384 451,19	269 147 456,35
B-osuuksien merkinnät	321 443 629,80	232 525 494,65
B-osuuksien lunastukset	-3 258 441,74	-906 912,70
Tuotonjako	-7 635 421,88	-3 580 217,24
Tilikauden voitto/tappio	27 794 990,43	28 198 630,13
Rahaston arvo 31.12.	863 729 207,80	525 384 451,19
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	27 794 990,43	28 198 630,13
Arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset	982 630,34	-997 101,68
Kiinteistöarvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-12 569 327,23	-17 065 351,43
Tuotonjakokelpoiset varat	<u>16 208 293,54</u>	<u>10 136 177,02</u>
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	12 156 220,16	7 602 132,77
Rahasto-osuudenomistajille jaettava enimmäismäärä	16 208 293,54	10 136 177,02

Vakuudet ja vastuusitoumukset

	31.12.2016	Valmistumis- aika	31.12.2015
Kiinteistöjen ostositoumukset			
As Oy Malsin Tammi, Lahti	1 135 000,00	Q4/2017	
As Oy Malsin Kuohu, Lahti	6 000 000,00	Q4/2017	
As. Oy Järvenpään Tupalankulma	6 493 900,00	12/2017	
Asunto Oy Jyväskylän Syke	7 650 000,00	6/2017	
Kiinteistö 91-15-520-18	19 550 000,00	1/2017	
	<u>40 828 900,00</u>		77 663 915,00
Urakka-/saneerausvastuut			
As Oy Jyväskylän Paperitehtaankatu 16	6 200 000,00	Q4/2017	
As Oy Järvenpään Valimokuja x	6 200 000,00	Q4/2017	
As Oy Lappeenrannan City	7 471 000,00	Q4/2017	
As Oy Lappeenrannan Torilinna	10 500 000,00	1/2018	
As Oy Porin Kapteeni II	5 900 000,00	Q4/2017	
As Oy Rovaniemen Puistola	7 380 000,00	Q4/2017	
As Oy Tourulan Konstruktööri	5 767 500,00	6/2017	
As Oy Turun Kakolankallio 2	10 300 000,00	2/2018	
As Oy Turun Loft III	7 370 000,00	2/2017	
As Oy Turun Puulinna	14 300 000,00	6/2018	
As Oy Turun Ruusuapuisto	11 800 000,00	4/2018	
As Oy Vantaan Välke	15 180 360,00	Q3/2018	
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 Espoon Niittykummun Metrokeskus	12 400 000,00	4/2017	
Kiinteistö Oy Myllymäen kauppapuisto 2	7 500 000,00	2/2017	
Kiinteistö Oy Tampereen Opaali	10 466 280,00	Q3/2017	
	<u>132 217 500,00</u>		26 290 000,00
Pääomarahastojen sijoitussitoumukset			
OP Asuntorahasto I Ky	17 347 857,90		
	<u>17 347 857,90</u>		7 972 052,56
Yhteensä	190 394 257,90		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 *

Tytäryhtiöosakkeet/konserniyhtiöt	Katuosoite	Paikkakunta	Valmistumis- /peruskorjaus- vuosi	Vuokrattava huoneistoala käyttötarkoituksittain, m ²	Omistus-osuus
As Oy Espoon Omenaterassi	Nelikkotie 8	Espoo	2003	Asuinhuoneistot: 2 948	100,00 %
As 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 Kaustisenpolku 3	Kaustisenpolku 3	Helsinki	1974	Yhteensä: 3 936	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 3 737	
				Liiketilat: 199	
As Oy Helsingin Kotihiisi	Kuoppatie 6	Helsinki	2009	Asuinhuoneistot: 5 466	100,00 %
As Oy Helsingin Leikosaarenpuisto	Vedenottamontie 8	Helsinki	1995	Asuinhuoneistot: 3 635	98,64 %
As Oy Helsingin Neitoniemi	Killingholmankuja 3	Helsinki	2000	Yhteensä: 3 737	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 3 407	
				Liiketilat: 330	
As Oy Helsingin Vuopuisto	Kalkkihiekantie 10	Helsinki	1995	Asuinhuoneistot: 3 514	98,71 %
As Oy Hollolan Suksipuisto	Järvisenkatu 2	Hollola	2008	Asuinhuoneistot: 1 731	100,00 %
As Oy Hämeenlinnan Hallituskatu 14	Hallituskatu 14	Hämeenlinna	1962 / 2008	Yhteensä: 4 267	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 2 982	
				Liiketilat: 1 285	
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 Imatran Poutakuja 5	Poutakuja 5	Imatra	1992	Asuinhuoneistot: 1 433	100,00 %
As Oy Inarin Kielapolku 1	Kielapolku 1	Inari	1999	Asuinhuoneistot: 676	100,00 %
As Oy Jyväskylän Keskisentie 1	Keskisentie 1	Jyväskylä	2003	Asuinhuoneistot: 3 383	100,00 %
As Oy Jyväskylän Sulous	Vapaudenkatu 35	Jyväskylä	2015	Asuinhuoneistot: 1 676	100,00 %
As Oy Jyväskylän Suuruspääntie 12	Suuruspääntie 12	Jyväskylä	1994	Asuinhuoneistot: 3 066	98,68 %
As Oy Kemin Sauvonranta	Sankarikatu 24	Kemi	2000	Asuinhuoneistot: 1 389	95,75 %
As Oy Kotkan Korkeavuorenkatu 15	Korkeavuorenkatu 15	Kotka	1992	Yhteensä: 2 778	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 2 620	
				Liiketilat: 158	
As Oy Kotkan Pohjoispuisto	Pohjoispuistokatu 3	Kotka	2007	Asuinhuoneistot: 1 667	100,00 %
As Oy Kuopion Haapaniemenkatu 13	Haapaniemenkatu 13	Kuopio	2000	Yhteensä: 1 877	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 1 365	
				Liiketilat: 512	
As Oy Kuopion Papinpiha	Ruustinnankuja 4	Kuopio	2016	Asuinhuoneistot: 2 782	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: 1 231	51,10 %
As Oy Lahden Tehtaantyttö	Sorvarinkatu 18	Lahti	2007	Asuinhuoneistot: 1 818	100,00 %
As Oy Lappeenrannan Kajanus	Vanerikatu 1	Lappeenranta	2015	Asuinhuoneistot: 3 048	100,00 %
As Oy Lappeenrannan Pikisaarenkatu 42	Pikisaarenkatu 42	Lappeenranta	1999	Asuinhuoneistot: 3 468	100,00 %
As Oy Oulun Kurrenkuja 4-6	Kurrenkuja 4 – 6	Oulu	2000	Asuinhuoneistot: 2 403	81,12 %
As Oy Oulun Saaristokatu 2	Saaristokatu 2	Oulu	2000	Yhteensä: 2 400	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 1 782	
				Liiketilat: 618	
As Oy Rauman Ahteentie 3	Ahteentie 3	Rauma	1994	Asuinhuoneistot: 2 311	95,44 %
As Oy Riihimäen Lemmenmäki	Lemmenmäentie 1	Riihimäki	2008	Asuinhuoneistot: 1 319	100,00 %
As Oy Rovaniemen Rovakatu 14	Rovakatu 14	Rovaniemi	2000	Yhteensä: 2 387	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 1 933	
				Liiketilat: 454	
As Oy Tampereen Härmälänrannan Tuuli	Hissikatu 1	Tampere	2015	Yhteensä: 3 617	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 3 558	
				Liiketilat: 59	
As Oy Turun Kaasukellonaukio	Kaasukellonaukio 6	Turku	2015	Asuinhuoneistot: 2 708	98,40 %
As Oy Turun Puuvilla	Raunistulantie 35	Turku	2014	Asuinhuoneistot: 1 843	100,00 %

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto: Perustiedot kiinteistösijoituksista *

Tytäryhtiöosakkeet/konserniyhtiöt	Katuosoite	Paikkakunta	Valmistumis-/peruskorjaus-vuosi	Vuokrattava huoneistoala käyttötarkoituksittain, m ²	Omistus-osuus
As Oy Vaasan Kauppapuistikko 17	Kauppapuistikko 17	Vaasa	1998	Yhteensä: 5 505 Asuinhuoneistot: 4 556 Liiketilat: 949	100,00 %
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 Lautamiehentie 9	Lautamiehentie 9	Vantaa	1994	Asuinhuoneistot: 3 633	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 Alberga Talo D	Bertel Jungin aukio 3	Espoo	2015	Liiketilat: 5 331	100,00 %
Kiinteistö Oy Avia Line 3	Perintötie 2	Helsinki	2015	Liiketilat: 3 231	100,00 %
Kiinteistö Oy Avia Logistics Center	Perintötie 8	Vantaa	2014	Liiketilat: 4 698	100,00 %
Kiinteistö Oy Elielinaukio 2	Elielinaukio 2	Helsinki	1900 / 2005	Liiketilat: 1 011	100,00 %
Kiinteistö Oy Kasarmitorin Pysäköinti	Fabianinkatu 17	Helsinki	2005	Liiketilat: 10 800	60,00 %
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 11	Lönnrotinkatu 11	Helsinki	1972 / 2016	Liiketilat: 4 673	100,00 %
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 Tekosilkkitommo	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: 149	12,83 %
As Oy Helsingin Ruoholahdenkatu 10	Ruoholahdenkatu 10	Helsinki	1940	Asuinhuoneistot: 753	20,79 %
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 Tullipiha	Lyötynkatu 9	Oulu	2002	Asuinhuoneistot: 1 502	48,88 %
As Oy Tampereen Niemenrannan Vernerin	Meesakatu 8	Tampere	2014	Asuinhuoneistot: 1 402	48,64 %
As Oy Vantaan Neitoperho	Väinö Tannerin tie 17	Vantaa	2008	Asuinhuoneistot: 813	24,14 %
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I	Hatanpääkatu 3	Tampere	1979 / 2016	Liiketilat: 6 514	50,00 %
Muut					
As Oy Helsingin Laivalahdenkaari 42	Laivalahdenkaari 42	Helsinki	1999	Asuinhuoneistot: 1 246	8,68 %
As Oy Kanttiin Kulma	Kanttiininkuja 9	Hämeenlinna	2014	Asuinhuoneistot: 117	7,99 %
As Oy Oulun Revonkartano	Revonkuja 5	Oulu	2008	Asuinhuoneistot: 204	9,67 %
As Oy Tapiolan Jalava	Revontulentie 6	Espoo	2014	Asuinhuoneistot: 333	6,81 %

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto: Kiinteistösijoitusten lisätiedot *

Kiinteistötyyppikohtaiset lisätiedot						
Kiinteistötyyppi	Käyttöaste	Bruttotuotto	Vuokra-sopimusten määrä	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Asuinkiinteistöt	95,49 %	21 500 323,00	2 370	381 160 595,00	1 221 294,70	3,70 %
Liikekiinteistöt	98,22 %	12 350 696,00	88	154 521 128,92	16 191 122,73	7,08 %

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto: Kiinteistösijoitusten lisätiedot *

Paikkakuntakohtaiset lisätiedot

Paikkakunta	Käyttöaste	Bruttotuotto	Vuokra- sopimusten määrä	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Espoo	96,71 %	3 070 102,00	184	58 542 428,92	761 821,67	2,20 %
Helsinki	97,24 %	9 910 484,00	365	153 421 575,00	9 722 694,81	5,07 %
Hollola	97,00 %	272 400,00	30	4 916 500,00	0,00	3,15 %
Hämeenlinna	89,17 %	1 101 861,00	126	17 877 770,00	-534 708,70	2,56 %
Imatra	100,00 %	84 901,00	14	2 031 500,00	0,00	6,22 %
Inari	97,00 %	187 700,00	18	730 000,00	-30 000,00	4,76 %
Jyväskylä	96,78 %	644 959,00	85	23 588 925,00	100 918,00	3,52 %
Kemi	98,31 %	1 593 792,00	159	2 100 000,00	-102 350,00	4,52 %
Kotka	87,51 %	1 436 640,00	152	9 081 650,00	-125 100,00	4,39 %
Kuopio	89,79 %	1 060 776,00	183	26 926 075,00	1 178 165,00	4,37 %
Lahti	100,00 %	228 388,00	21	25 643 325,00	-1 199 380,00	2,33 %
Lappeenranta	97,50 %	359 520,00	60	17 805 650,00	33 450,00	3,82 %
Oulu	95,05 %	2 520 454,00	84	18 029 000,00	96 209,40	3,69 %
Rauma	99,37 %	946 174,00	103	3 304 675,00	-76 191,50	5,65 %
Riihimäki	96,60 %	905 172,00	78	3 275 775,00	-90 000,00	3,95 %
Rovaniemi	98,98 %	6 827 262,00	347	5 247 625,00	96 625,00	4,18 %
Tampere	80,00 %	151 853,00	32	30 287 350,00	7 234 001,25	7,28 %
Turku	94,38 %	1 235 136,00	204	19 952 400,00	43 675,00	3,52 %
Vaasa	95,31 %	1 011 846,00	148	15 550 100,00	0,00	3,89 %
Vantaa	100,00 %	301 599,00	65	97 369 400,00	302 587,50	4,99 %

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.-31.12.2016 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:

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

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 veloittavat kulut poislukien kaupankäynnin välityspalkkiot. Juoksevat kulut lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{Juoksevat kulut} = A + B + C + D, \text{ jossa}$$

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

B = Säilytyspalkkio prosentteina vuodessa.

C = Rahaston pääomasta veloittavat 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 kuuluvalle 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.

OP-Rahastoyhtiön henkilökunta ja yhtiön maksamat palkat ja palkkiot 2016**Henkilöstön lukumäärä keskimäärin v. 2016****Keskimääräinen lkm**

Vakinainen kokoaikainen henkilöstö

6

Määräaikainen henkilöstö

0

Yhteensä**6****Henkilöstön ja toimielinten jäsenten palkat ja palkkiot**

Palkat ja palkkiot yhteensä

721 530,89 €

josta hallituksen jäsenet ja varajäsenet sekä toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa

329 035,56 €

josta hallituksen kokouspalkkiot

15 100,00 €

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erittely

Vaikutus riskiasemaan	Henkilömäärä	Kiinteät ansio	Muuttuva ansio	Palkat ja palkkiot yhteensä
Ei	4	303 548,60 €	82 946,73 €	386 495,33 €
Kyllä	2	254 167,20 €	65 768,36 €	319 935,56 €
	6	557 715,80 €	148 715,09 €	706 430,89 €

Rahastoyhtiön hallitus on hyväksynyt rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmän ja siihen sisältyvät yleiset periaatteet.

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	100 % tuloksesta pyöristys huomioon ottaen
OP-Vuokratuotto	100 % tuloksesta pyöristys huomioon ottaen

OP-RAHASTOYHTIÖ OY

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä, maaliskuun 9. päivänä 2017



Sami Jormalainen



Vesa Vanha-Honko



Jarmo Kuisma



Kalle Saariaho
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä, maaliskuun 10. päivänä 2017



Timo Nummi
KHT

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö



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 30.12.2016 mukaisina.

Tilinpäätös laaditaan euromääräisinä.

Kiinteistösijoitusten, arvopapereiden, rahamarkkinavälineiden ja johdannaissopimusten realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Realisoitumattomat arvonmuutokset 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 määritelty.

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
QN Kiinteistöyhtiön avaava tase

Tilintarkastuskertomus

OP-Rahastoyhtiö Oy:n yhtiökokoukselle sekä OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien erikoissijoitusrahastojen osuudenomistajille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet alla lueteltujen OP-Rahastoyhtiö Oy:n (y-tunnus 0743962-2) hallinnoimien erikoissijoitusrahastojen tilinpäätökset tilikaudelta 1.1.–31.12.2016. Tilinpäätökset sisältävät taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien erikoissijoitusrahastojen tilinpäätökset antavat oikean ja riittävän kuvan rahastoyhtiön hallinnoimien erikoissijoitusrahastojen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttävät lakisääteiset vaatimukset.

OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat erikoissijoitusrahastot ovat OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto ja OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan rahaston kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos rahasto aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja

hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon rahaston sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä rahaston kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei rahasto pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomusten ja tilinpäätösten tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomukset on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 10. maaliskuuta 2017

KPMG OY AB



Timo Nummi
KHT



Mikko Kylliäinen
KHT