

OP-Metsänomistaja, OP-Palvelukiinteistöt,
OP-Vuokratuotto, R2 Crystal

Vuosikertomus 31.12.2018



Rahastojen osuuden arvon kehitys, avaintiedot, tunnusluvut, sijoitusten jakaumat, rahastokohtaiset sijoitukset, tuloslaskelmat ja taseet

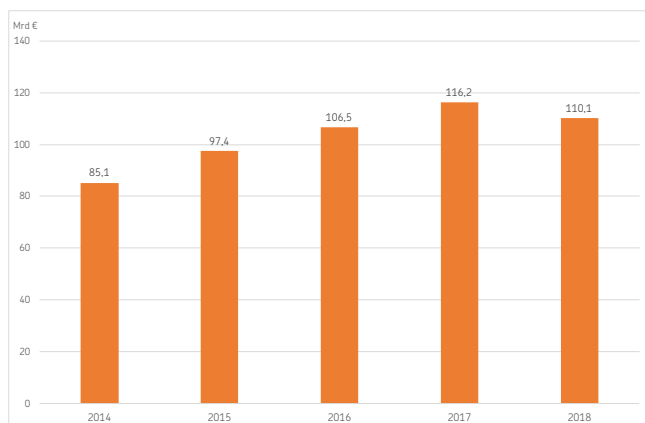
Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	3	Näkymät vuodelle 2019	8
Rahastoliiketoiminta Suomessa.....	3	OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen tuotonjakoesitykset.....	8
Kitokset rahastovuodesta 2018	3	Tuotonjaon periaatteet OP-rahastoissa – jaetut ja uudelleensijoitetut tuotot vuodelta 2018.....	8
OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2018	4	OP-Rahastojen tilinpäätösperiaatteet	8
Toimintaympäristö.....	4	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet.....	9
Muutokset rahastoliiketoiminnassa vuonna 2018	4	OP-Rahastojen tunnusluvut.....	9
Uudet tuotteet ja palvelut	4	OP-Rahastot.....	10-46
OP-Rahastojen sijoitustoiminta ja arvonkehitys	5	OP-Rahastoyhtiön henkilökunta sekä yhtiön palkat ja palkkiot 2018	47
Vastuullisen sijoittamisen toimintakertomus	6	OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen esitys tuotonjaosta	48
OP-Rahastoyhtiön hallinto.....	6	Luettelo käytetyistä kirjanpito kirjoista ja tositelajeista	49
Henkilöstö	6	Allekirjoitukset	
Arvio liiketoiminnan kehitykseen vaikuttavista riskeistä	6		
OP-Rahastoyhtiö Oy:n taloudellinen asema ja tulos	7		
Merkittävät tapahtumat tilikauden jälkeen.....	7		

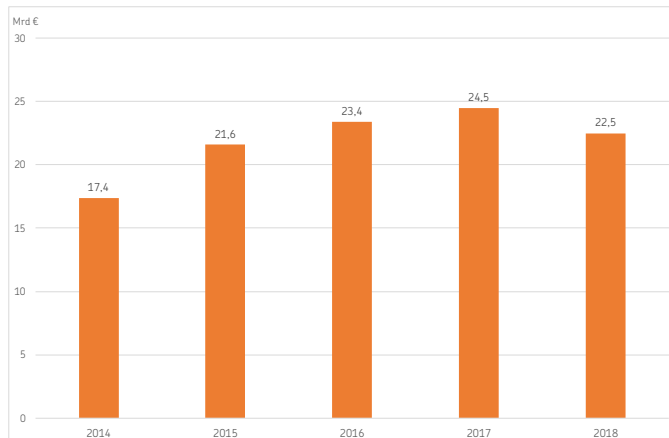
Toimitusjohtajan katsaus

Rahastoliiketoiminta Suomessa

Vuonna 2018 Suomeen rekisteröityjen rahastojen pääoma laski ensimmäistä kertaa kahdeksaan vuoteen ja oli vuoden lopussa 110 miljardia euroa. Pääoman laskuun vaikuttivat sekä aiempia vuosia heikompi markkinakehitys että osuudenomistajien lunastukset, joita nähtiin etenkin vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Kymmenen vuoden takaisin lukemiin verrattuna kasvu on kuitenkin ollut huimaa: vuoden 2008 lopussa vastaava pääoma oli noin 41 miljardia euroa.



OP:n rahastopääomat ovat nousseet samassa ajassa reilusta 9 miljardista nykyiseen 22,5 miljardiin euroon.



Kymmenen vuoden aikana kasvu on ollut erityisen vauhdikasta yhdistelmärahastoissa, joissa OP:n hoitama varallisuus on yli viisinkertaistunut ja on jo seitsemän miljardia euroa. OP-Maltillinen onkin osuudenomistajien määrällä mitattuna Suomen selvästi suurin sijoitusrahasto – osuudenomistajia on jo 188 000. Myös indeksirahastoperheemme kasvu on viime vuosina ollut nopeaa. Kuudessa eri osakemarkkinoille sijoittavassa indeksirahastossamme on liki 80 000 osuudenomistajaa ja n. 2,6 miljardia euroa pääomaa.

Kiinnostus kiinteistöihin ja metsään sijoitaviin rahastoihin on myös jatkunut vahvana. OP-Vuokratuotto on 1,2 miljardin euron pääomillaan ja lähes 30 000 osuudenomistajallaan Suomen suurin tämän kategorian rahasto ja OP-Metsänomistaja suurin metsään sijoittava rahasto. Myös tuotot olivat edelleen erinomaisia (6 % ja 5,6 % vuonna 2018).

Asiakaslukumäärän kasvaessa yhä suurempi osuus asiakkaittamme on siirtynyt op.fi:n ja OP-mobiilin käyttöön myös rahastotapahtumien tekemisessä ja salkkunsu tilanteen tarkastelussa. Olemmekin jatkuvasti kehittäneet näitä palveluita entistä paremmiksi ja kattavammiksi. Sekä nykyiset että tulevat asiakkaamme ovat luonnollisesti edelleen tervetulleita myös OP:n kottoreihin keskustelemaan sijoitusasioista.

Kiitokset rahastovuodesta 2018

Haluamme olla etunenässä rikkomassa kuvaa siitä, että sijoittaminen olisi vain rajatun etuoikeutetun joukon tekemistä. Sijoitusrahastojen kautta alkuun pääsee jopa kymmenellä eurolla ja summaa on helppo kasvattaa itselleen sopivaan määrään. Kuukausittainen rahastosäästäminen on vaivattomin tapa solahduttaa varat hyvin hajauttaen sijoittamisen maailmaan. Omistaja-asiakkaamme ostavat, myyvät ja vaihtavat suurinta osaa rahastoistamme ilman erillisiä kuluja.

Mukaan kannattaa lähteä summalla, joka sopii omaan taloudenpitoon ja haastaa itseään sopivan summan haarukoinnissa. Suosittelemme kuukausisäästämistä harkitsevalle vähintään viiden prosentin säästämistä palkka- tai muista ansiotuloista. Helpoin ja tehokkain keino on automatisoida säästäminen, jolloin sijoitettavat varat siirtyvät rahastoon heti palkka- tai muuna rahapäivänä.

Yleisin sijoitusvirhe taitaa olla se, ettei tee aloituspäätöstä lainkaan. Tällöin menettää vuorenvarmasti mahdollisuuden vaurastua sijoittamalla. Jokaisella meillä on tulevaisuuden unelmia ja haaveita, joissa taloudellinen liikkumavara on hyödyksi. Lisäksi säästöt tuovat mielenrauhaa, jolle on vaikea laskea hintalappua.

Pienistä puroista kasvaa vuosien mittaan iso säästö, kunhan maltaa antaa koron kasvaa korolle. Samalla on syytä hyväksyä, että rahastosijoituksen arvo vaihtelee ajan myötä. Pitkällä yli seitsemän vuoden aikavälillä voi kuitenkin odottaa osakerahastoista jopa yli kuuden prosentin keskimääräistä vuosituottoa.

Lisätietoja rahastosäästämisestä saat kätevästi esimerkiksi OP-Sijoittajakoulusta (op.media/sijoittajakoulu/) tai op.fi -palvelusta. Asiantuntijamme osuuspankeissa ovat myös mielellään apunasi.

Kalle Saariaho
toimitusjohtaja
(8.3.2019 asti)

Juha Takala
Toimitusjohtaja
(8.3.2019 alkaen)

OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2018

Toimintaympäristö

Maailmantalouden kasvu hidastui, ja luottamus talouteen heikkeni vuoden 2018 viimeisinä kuukausina. Talouden vire oli silti edelleen verrattain hyvä. Koko vuonna 2018 maailmantalous kasvoi lähes samaa hyvää vauhtia kuin vuonna 2017. Erot maiden talouskehityksen välillä levenivät. Euroalueella talouskasvu hidastui selvästi vuoden mittaan osin tilapäisten tekijöiden vuoksi. Työttömyys laski yhä selvästi ja inflaatio nousi. Euroopan keskuspankki jatkoi politiikkansa normalisointia. EKP pienensi arvopaperien osto-ohjelman mukaisia netto-ostoja lokakuussa 15 miljardiin euroon kuukaudessa ja lopetti ne kokonaan vuoden vaihteessa.

Ohjauskorot säilyivät ennallaan koko vuoden. Euribor-korot nousivat vuoden lopulla aavistuksen. Pidemmät markkinakorot alenivat vuoden lopulla lisääntyneen epävarmuuden vuoksi ja päätyivät samalle tasolle kuin vuoden alussa. Osakekurssit painuivat vuoden lopun jyrkän laskun vuoksi vuoden alkua matalammalle.

Suomen talous jatkoi vuoden jälkipuoliskolla yhä hyvässä kasvussa. Vuonna 2018 talous kasvoi ennakkotietojen mukaan hieman vuotta 2017 hitaammin. Talouskasvu painottui aiempaa enemmän kulutukselle. Työllisyys parani selvästi, ja reaaliensiot kasvoivat. Vuoden lopulla kuluttajien luottamus alkoi silti rakoilla. Yritysten kannattavuus koheni edelleen, mutta investoinnit kohenevat vain hieman.

Asuntomarkkinoilla vanhojen asuntojen myynti väheni hieman edellisestä vuodesta. Kysyntä kohdistui uusiin asuntoihin, joita valmistui eniten sitten 1990-luvun alun. Asuntojen hinnat nousivat vain hieman kasvukeskusten vedolla.

Suhdannenäkymät ovat vaimenemassa, ja epävarmuus on lisääntynyt selvästi. Suurimmat riskit liittyvät kansainväliseen talouteen ja politiikkaan. Korkonäkymät ovat vakaat. EKP on ilmoittanut pitävänsä ohjauskorkonsa nykytasolla ainakin kesän 2019 ajan.

Kotitalouksien luottokanta kasvoi 2,3 prosenttia vuonna 2018. Asuntolainat lisääntyivät 1,8 prosenttia ja uusien nostettujen asuntolainojen koron lasku pysähtyi loppuvuonna. Yritys- ja asuntoyhteisöluottojen vuosikasvu kiihtyi, ja oli joulukuussa 8,5 prosenttia. Pankkibarometrin kyselytulos ennakoivat kotitalouksien ja yritysten luotonkysynnän vähenevän selvästi.

Talletuskanta kasvoi 4,6 prosenttia vuonna 2018. Kotitaloustalletukset lisääntyivät 6,2 prosenttia ja yritystalletukset 4,5 prosenttia. Julkisyhteisötalletukset pysyivät viime vuoden tasolla.

Suomeen rekisteröityjen sijoitusrahastojen arvo vuoden 2018 lopussa oli 110,1 miljardia euroa. Rahastojen nettomerkinnot olivat vuoden aikana negatiiviset 3,9 miljardia euroa. Eniten tehtiin lunastuksia pitkän koron rahastoista ja osakerahastoista.

Talouden hyvä vire tuki Suomen vakuutusalaan vuonna 2018, mutta kireähkönä jatkunut hintakilpailu ja sijoitusmarkkinan turbulenssi vuoden lopulla vaimensivat tuloskehitystä.

Muutokset rahastoliiketoiminnassa vuonna 2018

OP-Rahastojen pääomat ja omistajamäärä

Vuoden 2018 lopussa OP-Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastopääomat olivat noin 22,7 miljardia euroa. Pääomat pienenevät näin ollen vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna noin kahdella miljardilla eurolla eli hieman yli kahdeksalla prosentilla. OP-Rahastoyhtiö oli vuoden 2018 lopussa sijoitusrahastojen pääomilla mitattuna Suomen toiseksi suurin rahastoyhtiö. Sijoitusrahastojen pääomissa nähtiin käänne alaspäin epävarman markkinaympäristön seurauksena. Osakemarkkinoiden laskun johdosta useiden rahastojen omistusten markkina-

arvoissa nähtiin laskua, ja tämä heijastuu hallinnoitujen rahastopääomien laskuna. Epävarmuus kasvatti vuonna 2018 myös lunastusten määrää rahastoissa. Osuudenomistajien määrä OP-rahastoissa säilyi kuitenkin kasvu-uralla myös vallinneessa haastavassa markkinatilanteessa.

OP-Rahastoyhtiön hallinnoimien lyhyen koron rahastojen pääomat laskivat vuonna 2018 noin 13 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Pitkän koron rahastojen pääomat laskivat puolestaan noin 18 prosenttia vuodesta 2017. Matalan korkotason vallitessa sijoittajat allokoivat varojaan parempituottoisiin kohteisiin, erityisesti reaaliomaisuusrahastoihin.

Yhdistelmärahastoissa pääomat laskivat noin kahdeksalla prosentilla vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna. Osakemarkkinoiden epävarmuus vaikutti myös erityisesti tuottohakuisimpien yhdistelmärahastojen arvonkehitykseen negatiivisesti, ja markkinaheilahtelut heijastuivat myös yhdistelmärahastojen lunastusten kasvuna.

Yhdistelmärahastojen tavoin myös osakerahastoissa pääomat laskivat noin kahdeksalla prosentilla vuoden 2017 loppuun verraten. Euroissa mitaten negatiivinen muutos oli noin 600 miljoonaa euroa. Erot eri markkina-alueille sijoittavien rahastojen välillä olivat kuitenkin huomattavan suuria. Kehittyville osakemarkkinoille sijoittavat rahastot menettivät pääomia, kun taas kaikki Yhdysvaltain osakemarkkinoille sijoittavat rahastot kasvoivat selvästi pääomien määrällä mitaten.

Vaihtoehtoisten rahastojen luokassa pääomat kasvoivat erittäin voimakkaasti, yli 27 % vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna. Erityisesti reaaliomaisuuteen sijoittavien rahastojen suosio jatkuu vahvana edelleen. Pääomien kasvu euroissa mitattuna oli vaihtoehtoisten rahastojen luokassa noin 385 miljoonaa euroa vuoden 2017 loppuun verrattuna.

OP-Rahastoyhtiön hallinnoimissa sijoitusrahastoissa oli vuoden 2018 lopussa nettomääräisesti 425 227 osuudenomistajaa. Vuoden 2017 lopussa vastaava lukema oli 421 366 osuudenomistajaa. Täten osuudenomistajien nettomäärä kasvoi vuonna 2018 noin prosentilla edellisen vuoden lopun tilanteeseen verrattuna.

Uudet tuotteet ja palvelut

OP-Rahastoyhtiössä lanseerattiin vuonna 2018 uusia rahastotuotteita aktiivisesti. Kokonaan uusien rahastotuotteiden lanseerauksen ohella rahastovalikoimaa kehitettiin asiakaslähtöisesti myös olemassa olevien rahastojen sääntömuutoksilla ja rahastofuusioilla.

Vuonna 2018 sijoitustoiminnan aloitti 4 uutta OP-rahastoa. OP-High Yield Amerikka -sijoitusrahasto on pitkän koron rahasto, joka sijoittaa varansa pääosin yhdysvaltalaisen yritysten liikkeeseen laskemiin Yhdysvaltain dollarimääräisiin joukkovelkakirjoihin, joiden liikkeeseenlaskijoiden pitkän aikavälin luottoluokitus on välillä Standard Poor's BBB-CCC- tai Moody's Baa2-Caa3. Rahaston varoja voidaan sijoittaa rajoitusti myös luokittelemattomien liikkeeseenlaskijoiden joukkovelkakirjoihin.

OP-Suomi Mikroyhtiöt -erikoissijoitusrahasto lanseerattiin keväällä täydentämään Suomeen sijoittavien rahastojen perhettä. Rahasto sijoittaa varansa pääosin Suomen osakemarkkinoille listattuihin, markkina-arvoltaan alle 500 miljoonan euron yrityksiin. Rahasto voi sijoittaa myös listaamattomiin osakkeisiin, joiden osuus voi olla maksimissaan 20 prosenttia rahaston arvosta.

R2 Crystal -erikoissijoitusrahasto perustettiin täydentämään vaihtoehtoiset rahastot valikoimaamme. Rahaston tavoite on saavuttaa pitkällä aikavälillä hyvä tuotto suhteessa rahaston ottamiin riskeihin. Rahasto pyrkii tehokkaaseen tuotto/riski-suhteeseen ja sijoittaa varansa pääosin hedge-rahastoihin.

OPn indeksirahastojen perhettä täydennettiin OP-Suomi Indeks -rahaston lanseerauksella. Uusi rahasto sijoittaa varansa Nasdaq OMX Helsinki Benchmark Cap -indeksiin

mukaisesti. Laajennettu indeksirahastovalikoimamme tarjoaa entistäkin houkuttelevampia vaihtoehtoja indeksisijoittajille.

Edellä mainittujen uusien rahastotuotteiden lisäksi vuonna 2018 rahastovalikoimaa kehitettiin fuusioimalla OP-Likvidisijoitusrahasto OP-Euro-sijoitusrahastoon. OP-Pohjoismaat Plus -erikoissijoitusrahasto sulautettiin OP-Eurooppa Plus -erikoissijoitusrahastoon.

OP-Rahastoyhtiö markkinoi itse hallinnoimansa rahastovalikoiman ohella myös kansainvälisten toimijoiden J.P. Morgan Asset Managementin ja Fidelity Internationalin sijoitusrahastoja.

OP-Rahastojen sijoitustoiminta ja arvonkehitys

OP-sijoitusrahastoja hallinnoi OP-Rahastoyhtiö Oy, joka on OP Osuuskunnan kokonaan omistama tytäryhtiö. OP-Rahastoyhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen säilytysyhteisöinä toimivat OP Yrityspankki Oyj sekä Skandinaviska Enskilda Banken AB. OP-Rahastoyhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen sijoitustoiminnan periaatteet on määritetty sijoitusrahastojen säännöissä ja avaintietoasemilla. Lisäksi periaatteita on täsmennetty hallituksen antamalla ohjeilla.

OP-sijoitusrahastojen salkunhoidosta vastaavat OP Varainhoito, OP Kiinteistösijoitus, Fidelity International, Duet Asset Management, FIM Partners, BTG Pactual Asset Management, J.P. Morgan Asset Management, Investec Asset Management, Northern Trust, Invesco Asset Management, Post Advisory Group, Boston Partners Global Investors ja Wells Fargo Asset Management.

Taloussympäristöä ajatellen vuoden 2018 alkaessa näkymä oli hyvinkin positiivinen. Kaikki talousalueet olivat vahvassa, synkronoidussa kasvussa ja heikkoja pisteitä oli vaikea löytää. Varsinkin nopeasti kevään edetessä kasvunäkymään alkoi kuitenkin tulla säröjä. Tilanne happani ensin kehittyvissä talouksissa ja tämän jälkeen myös Euroopassa. Kiinan talouskasvun hidastuminen on ollut yksi merkittävimmistä syistä Euroopassa nähdylle hidastumiselle. Voimakkaasti kaupasta riippuvainen alue heijastelee nopeasti maailman suurimmassa kauppakumppanissa tapahtunutta muutosta. Kiinan hidastumisen taustalla on rakennemuutos maailman tehtaasta kuluttajavetoiseksi yhteiskunnaksi samalla, kun edellisen 2015–2016 hidastumisen torjumiseksi tehdyistä elvytystoimista on loppunut teho. Hidastuminen on jälleen kerran johtanut Kiinan viranomaisten uusiin elvytyspäätöksiin, mutta toistaiseksi elvytyksen tehosta ei vielä ole todistusaineistoa. Samaan aikaan tilanne Yhdysvaltain taloudessa on edelleen hyvin vahva. Erityisesti kotitaloudet ovat erittäin hyvässä tilanteessa vahvan työllisyys- ja palkkakehityksen myötä. Kotitaloudet ovat siirtyneet talouden veturiksi, mitä ne ovat olleet aiemminkin historiassa.

Poliittisella rintamalla nähtiin riittämiin haasteita 2018 vuoden aikana. Yhdysvaltain kauppasota kohdentui yhä selvemmin Kiinaa vastaan ja se on vaikuttanut yritysten luottamukseen ja halukkuuteen viedä investointeja eteenpäin. Vaikutukset olivat nopeasti havaittavissa Yhdysvaltain ulkopuolella, mutta itse Yhdysvalloissa alkuvuodesta tehdyt veronalennukset sekä elvyttävä finanssipolitiikka peittivät vaikutuksia pitkään. Vaikutus onkin tullut läpi vasta loppuvuodesta, jolloin muutamat korkean profiilin tulosvaroitukset ja valmistavan teollisuuden heikentynyt luottamus ovat painaneet talous- ja tuotokasvun nusteita. Yhdysvaltain hallinnon ongelmat eivät myöskään ole olleet omiaan tunnelman tukemisessa. Meksikon muuriin liittyvä budjettikiista, joka johti hallinnon osittaiseen sulkemiseen, oli yksi osa epävarmuutta lisäävästä kehityksestä. Tämä lisäksi Trumpin ympäriltä kaikkoavien avustajien ja virkamiesten suuri määrä herättää hämmennystä.

Asteittain kiristynyt rahapolitiikka on myös ollut yksi markkinoiden kohtaamista haasteista 2018 vuoden aikana. Vaikka muualla maailmassa korot eivät juurikaan ole nousseet on Yhdysvaltain keskuspankki Fed jatkanut korkojen nostamista pienentäen myös tasettaan täydellä vauhdilla. Kasvun hidastuessa on

markkinoilla herännyt pelko, että Fed on tekemässä virheen kiristäessään rahapolitiikkaansa. Kun myös Euroopassa EKP on asteittain päätenyt lopettamaan arvopaperiostonsa vuoden vaihteessa, on rahapolitiikasta tullut vastavoima kasvulle. Vaikka muutos ei missään määrin ole ollut yllätys, on kasvun hidastuminen lisännyt hermostuneisuutta markkinoilla.

Valuuttamarkkinoilla Yhdysvaltain kiristynyt rahapolitiikka on näkynyt dollarin vahvistumisena euroa vastaan. Tällä on ollut dollareissa noteerattujen sijoitusten tuottoa parantava vaikutus. Japanin jeni vahvistui myös euroa ja myös dollaria vastaan. Kehittyvien talouksien valuutat olivat sitä vastoin kovassa heikkenemispaineessa, erityisesti loppukeväästä ja kesän aikana. Kehitys rauhoittui loppuvuodesta ja valuutat vahvistuivat euroa ja dollaria vastaan.

Raaka-ainemarkkinoilla öljyn hinta oli nosteessa koko alkuvuoden aina lokakuulle saakka, jonka jälkeen hinta kääntyi selvään laskuun suurten tuotantomäärien ja odotettua vähemmän kysynnän vuoksi. Teollisuusmetallien hinnoissa oli painetta läpi vuoden, lähinnä liittyen dollarin vahvistumiseen ja asteittain heikkenevään talouskuvaan. Kullan hinta palasi kesän notkahduksen jälkeen lähes vuoden alun tasolle.

Vuosi 2018 jäi sijoitusmarkkinoiden näkökulmasta heikoksi, erittäin hyvästä alusta huolimatta. Pelko talouskasvun ajautumisesta taantumaan, rahapolitiikan kiristytessä ja kauppasodan lisätessä epävarmuutta, käänsi kehityksen alamäkeen. Kehittyvät markkinat kääntyivät ensin, jonka jälkeen Eurooppa seurasi perässä. Yhdysvaltain osakemarkkinoiden taipumisen myötä kaikki päämarkkinat jäivät negatiiviseksi ja muissakin likvideissä omaisuuslajeissa kehitys oli heikkoa. Vaihtoehtoisissa sijoitusluokissa tuotot olivat pääosin edelleen hyvällä tasolla.

Osakemarkkinoiden tuotot jäivät lopulta erittäin heikoksi. Maailman osakemarkkinoiden tuotto vuodelta 2018 oli euroissa tarkasteltuna lähes 4 % negatiivinen. Suomen osakemarkkina oli linjassa maailman osakkeiden kanssa, oltuaan yksi parhaista markkinoista ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Yhdysvaltain markkinoilla kehitys oli loppusyksyyn saakka parasta, mutta erityisesti joulukuun kehitys painoi sielläkin tuoton nollaan, euroissa tarkasteltuna. Dollareissa tuotto jäi reilusti negatiiviselle puolelle. Joulukuun kehitys oli heikoin sitten vuoden 1929. Euroopassa tuotto oli kaksinumeroisesti negatiivinen, kuten myös kehittyvillä markkinoilla. Kehittyvistä talouksista erityisesti Kiinan kurssikehitys oli heikkoa, kurssien laskettua noin -15 %. Venäjän ja Brasilian tuotot olivat positiivisessa nosteessa lähes +5 %.

Korkomarkkinoilla tuotot jäivät ennako-odotusten mukaisesti erittäin mataliksi tai negatiivisiksi. Valtionlainoissa tuotto kääntyi hieman positiiviselle puolelle, kun korot kääntyivät uudestaan laskuun vuoden loppupuolella. Yrityslainojen tuotto oli riskilisten levenemisen myötä negatiivinen. Kehittyvien talouksien lainat olivat myös tuotoltaan negatiivisia, vaikka tilanne parani loppuvuotta kohden.

Vuosi 2019 käynnistyy tilanteessa, jossa talouskasvuodotukset ovat maltillistuneet selvästi. Yhdysvalloissa keskuspankki on kiristänyt rahapolitiikkaa ja Euroopassakin askeleita normalisoimien suuntaan on otettu. Loppuvuoden 2018 markkinaturbulenssin myötä rahoitusolosuhteet ovat kuitenkin kiristyneet siinä määrin, että keskuspankeilla on perusteltu mahdollisuus pitää tauko kiristyksessä ja seurata talouskasvun kehittymistä. Poliittisista tapahtumista Yhdysvaltain ja Kiinan väliset kauppaneuvottelut jatkuvat heti alkuvuodesta ja Britannian brexitäänestyksestä odotetaan tulosta maaliskuun lopussa koittavan EU-eron alla. Epävarmuuksia ympäristössä siis riittää, mutta niitä on hinnoiteltu jo suurissa määrin loppuvuoden markkinaturbulenssissa.

Kaiken kaikkiaan vuosi 2018 muodostui siis erityisesti osakesijoittajille heikoksi markkinaepävarmuuden kasvaessa loppuvuonna tuntuvasti. Tämä heijastui myös OP-rahastojen tuotokkehityksessä. Päämarkkina-alueista niin kehittyville mark-

kinoille, Eurooppaan kuin Yhdysvaltoihin sijoittavat rahastot painuivat pääasiassa tuottokehitykseltään negatiivisiksi. Eri maantieteellisiä alueita tarkasteltaessa relatiivisesti parhaiten menestyivät Yhdysvaltojen osakemarkkinoille sijoittavat rahastot, joiden tuottokehitys oli vahvaa vielä alkusyksystä. Lopulta kehittyviltä markkinoilta liikkeelle lähtenyt epävarmuus tarttui myös Yhdysvaltoihin, ja osakeindeksit painuivat miinukselle myös siellä. Yksittäisten tyylirahastojen osalta nähtiin kuitenkin myös positiivisia vuosituottoja. Esimerkiksi Yhdysvaltalaisiin kasvuyhtiöihin sijoittava OP-Amerikka Kasvu -rahasto tarjosi sijoittajalle lähes viiden prosentin positiivisen vuosituoton.

Korkorahastojen arvonkehityksessä nähtiin hyvin erityyppisiä tuottoja. Pitkiin valtionlainoihin sijoittavat rahastot tarjosivat vaatimattoman tuoton erittäin matalasta korkotasosta johtuen. Vastaavan kaltainen kehitys nähtiin myös lyhyen koron rahastoissa. Tuottohakuisemmissa korkorahastoissa, kuten yritysainarahastoissa ja kehittyville korkomarkkinoille sijoittavissa rahastoissa tuotot painuivat negatiiviseksi luottoriskilisten leventyessä markkinaepävarmuuden kasvun myötä. Sen sijaan Yhdysvaltain dollarin vahvistumisen myötä avoimella USD-riskillä operoivat korkorahastot OP-Dollari ja OP-Yrityslaina Amerikka tarjosivat sijoittajille positiivisen tuottokehityksen.

Yhdistelmärahastojen, joiden sijoitukset kohdistuvat sekä osake- että korkomarkkinoille, tuottokehitys painui negatiiviseksi. Yhdistelmärahastojen tehokas hajautus varmisti kuitenkin sen, että negatiivinen kehitys oli erityisesti matalariskisimmissä rahastoissa maltillista. Selvästi parhaimmat tuotot sijoittajille tarjosivat reaaliomaisuusrahastot OP-Metsänomistaja, OP-Palvelukiinteistöt ja OP-Vuokratuotto, jotka kaikki ylsivät positiiviseen tuottokehitykseen. Reaaliomaisuusrahastojen suosio vankistui entisestään kuluneena vuonna, mistä osoituksena niin pääomien kuin osuudenomistajien määrän selvä kasvu.

Vastuullisen sijoittamisen toimintakertomus

Vastuullinen sijoittaminen

OP-Rahastoyhtiö on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN PRI, United Nations Principles for Responsible Investments). OP-Rahastoyhtiö on sitoutunut ottamaan huomioon sijoitustoiminnassaan ympäristöön, yhteiskuntaan sekä hyvään hallintotapaan liittyvät näkökohdat sekä harjoittamaan aktiivista omistajapolitiikkaa ja liittämään vastuullisuusnäkökohdat omistajakäytäntöihinsä.

Lisäksi OP-Rahastoyhtiö on osana OP Varallisuudenhoitoa mukana useissa vastuullisen sijoittamisen hankkeissa. OP Varallisuudenhoito on mukana kesäkuussa 2010 perustetussa FINSIF-yhdistyksessä (Finland's Sustainable Investment Forum ry), jonka tarkoituksena on edistää vastuullista sijoittamista Suomessa ja toimia jäsentensä yhteistyöelimenä. OP Varallisuudenhoito osallistuu myös Carbon Disclosure- ja Water Disclosure -projekteihin, lisäksi vuonna 2016 liityimme CDP Forest Program ohjelmaan. Hankkeiden tarkoituksena on kannustaa yrityksiä ympäri maailmaa kiinnittämään huomiota toimintojensa ympäristövaikutuksiin sekä etsimään ratkaisuja ilmastonmuutokseen ja veden käyttöön liittyviin kysymyksiin. Vuoden 2017 lopulla OP Varallisuudenhoito lähti mukaan kansainväliseen Climate Action 100+ aloitteeseen. Aloitteessa mukana olevat sijoittajat vaikuttavat maailman suurimpiin kasvihuonekaasupäästöjen tuottajiin.

OP-Rahastojen Hiilijalanjälki

Hiili-intensiteettilukujen julkistamisen myötä OP tarjoaa sijoittajien käyttöön hiiliriskiä kuvaavan tunnusluvun rahastovalinnan tueksi. Tämä toimenpide edistää osaltaan sijoitusalan kehittymistä yhä vastuullisempaan suuntaan. Hiili-intensiteetti lasketaan OP:n osake-, korkoja yhdistelmärahastoille puolivuositain. Rahastokohtaiset hiili-intensiteettiluvut sekä tarkemat laskentaperiaatteet on esitetty vuosikertomuksen lopussa.

Omistajaohjaus

OP-Rahastoyhtiön omistajaohjauksen ensisijaisena tavoitteena on OP-Rahastoyhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen osuudenomistajien yhteisten etujen valvominen sekä sijoitusrahastojen sijoitusten pitkän aikavälin arvonnousun saavuttaminen. Näiden tavoitteiden tueksi OP-Rahastoyhtiössä on laadittu omistajapolitiikkaa koskevat ohjeet, jotka yhtiön hallitus on vahvistanut. Ohjeet on päivitetty tilikaudella 2018.

OP-Rahastoyhtiö osallistui katsauskaudella aktiivisesti hallinnoimiensa sijoitusrahastojen omistamien yhtiöiden yhtiökokouksiin. Vuonna 2018 OP:n rahastot äänestivät ensimmäistä kertaa laajasti myös ulkomaisissa yhtiökokouksissa. OP-Rahastoyhtiö oli edustettuna Suomessa 48:ssä, Yhdysvalloissa 462:ssä, Japanissa 61:ssä, Kanadassa 48:ssä, Iso-Britanniassa 25:ssä, Australiassa 15:ssä, Ranskassa 12:ssä, Kiinassa yhdeksässä, Irlannissa seitsemässä, Caymansaarilla kahdessa ja Hongkongissa, Alankomaissa sekä Uudessa-Seelannissa yhdessä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Lisäksi OP:n rahastot osallistuivat Suomessa kahteen ylimääräiseen yhtiökokoukseen. Osassa yhtiökokouksia oli ympäristöön ja sosiaalisiin kysymyksiin liittyviä yhtiökokouksehdotuksia. OP-Rahastoyhtiön edustaja valittiin vuoden 2018 aikana viiden yhtiön nimitystomikuntaan.

OP-Rahastoyhtiön hallinto

OP-Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin kahdessa osassa 7.2.2018 sekä 12.3.2018. Yhtiökokouksessa vahvistettiin OP-Rahastoyhtiön sekä yhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen tilinpäätökset tilikaudelta 2017 (OP-Vuokratuotto- ja OP-Metsänomistaja-erikoissijoitusrahastojen tilinpäätökset vahvistettiin 12.3.2018) sekä myönnettiin hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapaus. Yhtiön hallituksen jäseniksi valittiin liiketoiminta-alueen johtaja Sami Jormalainen sekä säästämisen ja sijoittamisen johtaja Katja Taponen.

Osuudenomistajien kokouksessa 20.3.2018 valittiin hallituksen jäseneksi johtaja Vesa Vanha-Honko.

Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 2.7.2018 hallituksen kokonpanoa päätettiin muuttaa siten, että Katja Taponen tilalle hallitukseen valittiin liiketoimintajohtaja Harri Nummela.

OP-Rahastoyhtiön hallitus kokoontui vuoden aikana kuusitoista kertaa. Hallituksen puheenjohtajana toimi Sami Jormalainen sekä 3.7.2018 alkaen Harri Nummela.

Varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin yhtiökokouksessa KHT Raija-Leena Hankonen ja varatilintarkastajaksi KHT Juha-Pekka Mylén. Osuudenomistajien toimesta varsinaiseksi tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. KPMG:n nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimi KHT Mikko Kylliäinen sekä varatilintarkastajana KHT Fredrik Westerholm.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi tilikauden aikana Kalle Saariaho.

Henkilöstö

Vuoden alussa henkilöstön määrä oli 6. Rahastoliiketoimintaan liittyvät palvelut tuotetaan OP Ryhmän keskusyhteisökonsernin eri yksiköissä. Kokonaisuudessaan rahastoliiketoimintaan osallistuu noin 30 henkilöä.

Arvio liiketoiminnan kehitykseen vaikuttavista riskeistä

Riskienhallinnan järjestäminen ja vakuutukset

OP-Rahastoyhtiön hallitus vastaa riskienhallinnan periaatteista ja sen asianmukaisesta järjestämisestä. OP-rahastojen riskienhallintatehtävät, kuten rahastojen riskienhallinta ja riskivalvonta sovitun sijoituspolitiikan mukaisesti sekä rahastoliiketoiminnan operatiivisten riskien hallintaan liittyvät tehtävät ovat OP-Rahastoyhtiön riskienhallintapäälliköiden vastuulla. Riskienhallintapäälliköt raportoivat säännöllisesti yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Vuoden 2018 loppupuolella rahastoliiketoiminnan riskienhallintaan palkattiin kaksi uutta riskipäällikköä.

Rahastoyhtiön liiketoiminnan riskienhallinta ja compliance -toiminnan valvonta on keskitetty OP Osuuskunnan Riskienhallinta ja compliance yksikköön.

OP-Rahastoyhtiö pyrkii kattamaan vakuutuksilla kaikki ne riskit, jotka ovat taloudellisista tai muista syistä järkevää hoitaa vakuuttamalla. Yhtiö on hankkinut riittävän vakuutusosujan OP Ryhmän toimintaperiaatteiden mukaisesti. Vakuutusosujan riittävyttä arvioidaan säännönmukaisesti kerran vuodessa.

Strategiset riskit

OP-Rahastoyhtiö toteuttaa omalta osaltaan OP Ryhmän strategiaa. Strategian toteutumista valvoo yhtiön hallitus ja sen toimiva johto. Strategian mukaisesti OP-Rahastoyhtiö pyrkii tarjoamaan toimintaympäristöstä lähteviä sijoitusteemoja eri asiakasryhmille, vahvistamaan kannattavuutta laaja-alaisella myynnillä eri palvelukanavissa sekä uudistamaan ja kehittämään nykyisiä toimintamalleja.

Strategian toteutumista seurataan kuukausittain kattavalla raportoinnilla ja käsitellään yhtiön hallituksen kokouksissa. OP-Rahastoyhtiön suurimmat strategiset riskit liittyvät rahastomyyntiin, markkinatilanteeseen ja yhtiön tuloksen kehittymiseen.

Suurimmat strategiset riskit ovat ennalta-arvaamattomat muutokset sijoitusmarkkinoilla, rahastomyynnin merkittävä aleneminen tai hallinnoitavien varojen merkittävä pieneminen rahastolunastusten tai rahastojen sijoitusten arvonlaskunka. Rahastomyyntiin tai -lunastuksiin OP-Rahastoyhtiö vaikuttaa uudistamalla jakelukanavia sekä olemalla aktiivinen asiakkaiden ja jakelukanavien suuntaan.

Operatiiviset riskit

Rahastoliiketoiminnan operatiiviset riskit kartoitetaan ja seurantaprosesseja arvioidaan säännöllisesti. OP-Rahastoyhtiön eri riskilajien hallinnan riittävydestä ja kattavuudesta on tehty arvio vuoden 2018 aikana. Arvio sisältää nykytilaan liittyvät kehittämistarpeet ja resurssitarpeet.

Tiedot rahoitusvälineisiin liittyvistä riskeistä

OP-Rahastoyhtiön likvidit varat oli talletettu tilille OP Yrityspankkiin. OP-Rahastoyhtiö ei harjoita omilla varoillaan aktiivista sijoitustoimintaa eikä se siten ole altistunut markkinariskeille. Rahastoyhtiön likviditeetti on ollut hyvällä tasolla ja kassavirtariskiä hallinnoidaan kohdistamalla menot tulojen mukaan.

OP-Rahastoyhtiö Oy:n taloudellinen asema ja tulos

OP-Rahastoyhtiön liikevaihto vuonna 2018 oli 189 miljoonaa euroa. Edellisvuoteen verrattuna tuotot ilman liiketoiminnan muita tuottoja paranivat 8 miljoonalla eurolla eli noin 5 prosentilla. Hallinnointipalkkioista kertyneet tuotot olivat 201,4 miljoonaa euroa ja merkintä- ja lunastuspalkkioiden kertymä 0,8 miljoonaa euroa. Liikevoitto pieneni 38,3 prosentilla 18,0 miljoonaan euroon. OP-Rahastoyhtiön kulut kasvoivat 32 prosenttia 16,7 miljoonaan euroon kehittämisspanostuksien ja poistojen kasvun myötä. Yhtiön omavaraisuusaste laski edellisvuoden 61,0 prosentista 51,9 prosenttiin.

Tunnusluvut liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

	2014	2015	2016	2017	2018
Liikevaihto teur	121,2	152,9	166,0	180,3	188,6
Liikevoitto teur	22,3	25,6	37,5	29,3	18,0
liikevaihdosta %	18,9	16,7	22,6	16,3	9,5
Oman pääoman-tuotto %	73,4	76,7	70,2	55,4	70,9
Omavaraisuus-aste %	51,1	49,4	62,6	61,0	51,9

OP-Rahastoyhtiön pääomavaade määräytyy Sijoitusrahastolain 6 §:n mukaan. Sijoitusrahastolain 6 §:n mukaan rahastoyhtiön osakepääoman on oltava vähintään 125 000 euroa. Edellä mainitun lisäksi omia varoja on oltava 0,02 % määrää, jolla sen hallinnoimien sijoitusrahastojen pääoma ylittää 250 miljoonaa euroa. Pääomavaatimusta laskettaessa rahastoyhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen arvoon lasketaan mukaan kaikki rahastoyhtiön hallinnoimat sijoitusrahastot. Vuoden 2018 lopussa OP-Rahastoyhtiön hallinnoimat varat olivat 22,7 miljardia euroa. Rahastoyhtiön omien varojen kokonaismäärän ei kuitenkaan tarvitse ylittää 10 miljoonaa euroa. Lisäksi rahastoyhtiön omien varojen määrä ei saa alittaa yhtä neljäsosaa edellisen tilikauden hyväksytyyn tuloslaskelman osoittamista kiinteistä kuluista.

AIFM-asetus (EU) N:o 231/2013 mukaan vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajalla on oltava ammattitoimintaan liittyvästä huolimattomuudesta aiheutuviin vastuihin liittyvien riskien kattamiseksi omia lisävaroja määrä, joka on vähintään 0,01 prosenttia suhteessa hoidettujen vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen salkkujen arvoon. OP-Rahastoyhtiö Oy sai vaihtoehtorahaston hoitajan toimiluvan 5.12.2014. Vuoden 2018 lopussa vaihtoehtoisten rahastojen pääomat olivat noin 6,4 miljardia euroa.

Omat varat teur	8 254
-----------------	-------

Sijoitusrahastojen yhteenlaskettu arvoon perustuva pääomavaade

Sijoitusrahastojen yhteenlasketun arvon omien pääomien vaatimus	4 606
Omien varojen ylijäämä	3 648
Omien lisävarojen määrän vaatimus	644
Omien varojen ylijäämä lisävarojen kattamisen jälkeen	3 004

Kiinteisiin kuluihin perustuva vähimmäismäärä

Kiinteät kulut yhteensä	12 619
Kiinteisiin yleiskustannuksiin perustuva omien varojen vähimmäismäärä	3 155
Omien varojen ylijäämä	5 099

* väh. 0,01 prosentti vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen salkkujen arvosta

Merkittävät tapahtumat tilikauden jälkeen

OP-Rahastoyhtiö Oy:n uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin Juha Takala 8.3.2019.

OP Ryhmän organisaatiota uudistettiin ja uusi organisaatio aloitti toimintansa 1.1.2019. OP-Rahastoyhtiö kuuluu uudessa organisaatiossa Yritys- ja Instituutioasiakkaat- liiketoimintasegmenttiin.

Näkymät vuodelle 2019

Maailmantalouden kasvu on jatkunut hyvänä mutta aiempaa epäyhtenäisempänä. Yhdysvalloissa talous on yhä kasvanut vahvasti, mutta euroalueella vauhti on hidastunut. Erot talouskehityksessä ovat heijastuneet myös rahoitusmarkkinoille. Yhdysvalloissa osakekurssit ja markkinakorot ovat nousseet Eurooppaa voimakkaammin. EKP:n linjauksen mukaan ohjaukset säilyvät nykytasolla ainakin kesän 2019 ajan.

Suomen talous on kehittynyt edelleen suotuisasti. Uusia työpaikkoja on syntynyt runsaasti, ja kotitalouksien luottamus omaan talouteensa on säilynyt vankkana. Asuntomarkkinoilla kauppaa on painottunut uusiin asuntoihin ja jäänyt kokonaisuutena hieman viime vuotta pienemmäksi. Asuntojen hinnat ovat keskimäärin nousseet hieman.

Talouskehitys jatkuu suotuisana lähitulevaisuudessa, mutta vahvin suhdannekehitys on tällä erää jäämässä taakse. Talousnäkyville suurimman riskin muodostavat lisääntyvät kansainvälisen kaupan esteet. Rahoitusmarkkinoilla epävarmuutta lisäävät muun muassa globaalisti vähitellen kiristyvä rahapolitiikka ja Italian sitoutuminen EU:n talouspolitiikan periaatteisiin.

Finanssialan toimintaympäristö on ollut kokonaisuudessaan varsin suotuisa. Matala markkinakorkotaso on hidastanut pankkien korkokatteiden kasvua ja heikentänyt vakuutusyhtiöiden korkosijoitusten tuottoja mutta parantanut samalla myös asiakkaiden luotonhoitokykyä. Arvonalentumiset ovat olleet pitkään erittäin matalalla tasolla. Finanssialan merkittävimmät strategiset riskit liittyvät tällä hetkellä asiakaskäyttäytymisen muuttumiseen, toimintaympäristön digitalisoitumiseen, perinteisen toimialan ulkopuolelta tulevaan kilpailuun ja monimutkaistuvaan sääntelyyn. Toimialamurros uhkaa tulevina vuosina hidastaa kasvua ja rapauttaa tuottokertymää. Muutokset aiheuttavat finanssitoimialan toimijoille selkeän vaateen parantaa asiakas- ja työntekijäkokemusta, lisätä toimintansa ja sen kehittämisen ketteryyttä sekä parantaa tuottavuutta.

OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen tuotonjakoesitykset

Yleistä Suomeen rekisteröityjen OP-rahastojen tuotonjaosta Valtaosassa OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimista rahastoista on sekä kasvu- että tuotto-osuuksia. Kaikki sijoitusrahastot pois lukien ne rahastot, joissa on ainoastaan kasvuosuuksia, voivat sääntöjensä mukaan jakaa tuottoa vuodelta 2018; huolimatta tilikauden mahdollisesta tuloksesta (voitto/ tappio). Rahastojen tuotto-osuuden omistajille jaettavasta tilikauden tuotosta päätetään OP-Rahastoyhtiö Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Tuotto maksetaan yhtiökokouksen määräämänä päivänä kaikille niille tuotto-osuuksille, jotka yhtiökokousta edeltävänä päivänä, täsmäytyspäivänä, on merkitty osuudenomistajarekisteriin eli niille tuotto-osuuksille, joiden merkintätoimeksianto on annettu täsmäytyspäivänä ennen kello 16.00 sekä toteutettu samana pankkipäivänä. Rahastojen tuotonjaon euro määrä, irtoamispäivä sekä maksuajankohta päätetään vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa. Tuoton irtoaminen ei vaikuta kasvuosuuden arvoon. Tuoton irtoaminen muuttaa kuitenkin tuotto- ja kasvuosuuksien arvojen välistä suhdelukua. Suhdeluku muuttuu vuosittain aina tuoton irtoamisen yhteydessä. Suhdeluvun laskemisesta määrätään kunkin rahaston säännöissä.

Tuotonjaon periaatteet OP-rahastoissa – jaetut ja uudelleensijoitetut tuotot vuodelta 2018

OP-rahastoissa voi olla useita osuussarjoja. Tietyn osuussarjan osuudet jaetaan tuotonjaon perusteella kasvu- ja tuotto-osuuksiin. Tietyn rahaston osuussarjoissa voi olla sekä kasvu- että tuotto-osuuksia tai vain kasvuosuuksia tai tuotto-osuuksia. OP-rahastojen kasvuosuuksille ei jaeta tuottoa, vaan sijoituskohteiden tuotot sijoitetaan uudelleen kasvuosuuden arvo kasvattamiseksi.

Valtaosassa OP-rahastoissa tuotto-osuuksille pyritään jakamaan vuosittain mahdollisimman tasaista tuottoa ottaen samalla huomioon vuoden aikana rahaston saamat tuotot, yleinen markkinakehitys sekä muut maksettavan tuoton suuruuteen mahdollisesti vaikuttavat tekijät. Jaettava tuotto määritellään tietynä euromääränä yhtä tuotto-osuutta kohden. Tiettyjen erikoissijoitusrahastojen (reaaliomaisuusrahastot) tuotonjaon periaatteet poikkeavat edellä mainituista periaatteista. Sääntöjensä mukaan rahasto jakaa vähintään kolme neljäsosaa tilikauden voitosta, josta realisoitumattomat arvonmuutokset on vähennetty.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että näiden OP-rahastojen tuotto-osuuksien omistajille jaetaan yhtä tuotto-osuutta kohden tuottona liitteenä olevan taulukon mukainen euromäärä.

OP-Rahastojen tilinpäätösperiaatteet

Nämä tilinpäätöksen laatimis- ja arvostusperiaatteet koskevat kaikkia OP-rahastoja.

Laatimisperiaatteet

Sijoitusrahastojen tilinpäätökset on laadittu valtiovarainministeriön asetuksen 231/2014, sijoitusrahastolain ja muiden Suomessa voimassa olevien, tilinpäätöstä koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös on laadittu tilivuoden viimeisen arvonlaskentapäivän 31.12.2018 mukaisena. Tilinpäätös laaditaan euromääräisinä. Kiinteistösijoitusten, arvopapereiden ja johdannaissopimusten realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Luovutusvoitot ja -tappiot lasketaan alkuperäisen hankintamenon perusteella. Hankintameno lasketaan keskihintaa käyttäen. Sekä realisoitumattomat arvonmuutokset että luovutusvoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelman eriin kiinteistöarvopapereiden nettotuotot, arvopapereiden nettotuotot ja johdannaissopimusten nettotuotot.

Tuloslaskelman muut tuotot erä sisältää muun muassa merkintä- ja lunastuspalkkiot sekä valuuttakurssivoitot. Muut kulut –erään kirjataan muun muassa tilinhoito- ja muut palkkiot sekä valuuttakurssitappiot.

Arvostusperiaatteet

Tilinpäätökseen saamiset sekä velat on merkitty nimellisarvoon. Arvopaperit ja johdannaissopimukset on arvostettu markkina-arvoon. Talletukset arvostetaan lisäämällä pääomaan sille kertynyt korko. Osakkeet, osakesidonnaiset arvopaperit ja johdannaissopimukset on arvostettu niiden markkina-arvoon viimeisimmän kaupantekokurssin mukaan. Rahasto-osuuksien ja yhteissijoitusyritysten osuuksien markkina-arvona käytetään niiden viimeisiä saatavilla olevia julkaisu- arvoja. Joukkovelkakirjalainat ja saamiset pankeilta on arvostettu markkina-arvoon. Rahamarkkinasijoitukset on arvostettu jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavalla markkinatuotolla. Rahastoon kuuluvat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan toimesta tai muulla rahaston säännöissä ilmoitetulla tavalla hyvää kiinteistöarviointitapaa noudattaen.

Ulkomaanrahan määräiset erät on arvostettu tilinpäätöspäivän arvonlaskenta-ajan valuuttakurssiin. Mikäli rahaston käyttämälle sijoituskohteelle ei ole saatavissa edellä mainittua luotettavana pidettävää ja käypää arvoa tai kyse on jostain muusta kuin edellä mainitusta sijoituskohteesta, kyseinen sijoituskohteeseen arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaan. Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymät objektiiviset arvostusperiaatteet ovat saatavilla op.fi:ssä sekä kaikissa merkintäpaikoissa ja rahastoyhtiössä niiden aukioloaikoina.

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

OP-Rahastoyhtiö Oy julkaisee rahastoesitteessä ja vuosikertomuksissa rahastokohtaisia tunnuslukuja Suomen Sijoitusrahastoyhdistyksen suosituksen ja valtiovarainministeriön asetuksen 231/2014 mukaisesti. Julkaisut ovat saatavissa op.fi:ssä.

OP-Rahastoista raportoidaan seuraavat tunnusluvut: volatiliiteetti, Tracking Error, Sharpen luku, kiertonopeus, Juoksevat kulut sekä rahaston kaupankäyntikulut.

Active Share ja kokonaisriskin laskentatapa

OP-Rahastoista raportoidaan myös Active Share. Lisäksi ilmoitetaan rahastoilla käytössä oleva kokonaistiskin laskentatapa:

- suhteellinen Value-at-Risk-menetelmä (VaR)
- absoluuttinen Value-at-Risk-menetelmä (VaR)

Kokonaisriskin laskennassa sovelletaan CESR:n ohjetta. Mikäli kokonaisriski lasketaan VaR-menetelmällä, ilmoitetaan vuosikertomuksessa myös VaR-rajain käyttöasteet sekä vivutustasot, jotka olivat käytössä tarkastelujakson aikana.

Tunnuslukujen yhtenäinen laskenta- ja raportointikäytäntö lisää rahastojen vertailtavuutta.

Raportoinnin tarkoituksena on lisätä sijoitusrahastotoiminnan läpinäkyvyyttä ja antaa vertailukelpoista informaatiota sijoitus päätöksiä harkitseville asiakkaille.

OP-Rahastojen tunnusluvut

Tuoton vaihtelevuus / volatiliiteetti

Arvopaperisijoittamiseen liittyy sijoituksen markkina-arvon vaihtelu, joten sijoituksen arvo voi sekä nousta että laskea. Kun arvo vaihtelee, sijoituksen tuottoon liittyy epävarmuutta, jota kutsutaan riskiksi. Riskin suuruutta kuvaa vuotuisen tuoton vaihtelevuus eli volatiliiteetti (standardipoikkeama, keskihajonta).

Tracking Error / aktiivinen riski, %

Tracking Error puolestaan kertoo, miten paljon rahasto-osuuden tuotto eroaa vertailuindeksistä. Se kertoo, miten suuri rahastosijoitukseen liittyvä riski on suhteessa vertailuindeksiin. Mikäli salkun sijoitukset poikkeavat kovin paljon vertailuindeksin jakaumasta, kasvaa se mahdollisuus, että myös sijoituksen tuotto on vertailuindeksin tuoton ylä- tai alapuolella. Mikäli taas rahaston Tracking Error on pieni, on todennäköistä, että myös osuuden tuotto seurailee melko tarkasti vertailuindeksiä.

Active Share / aktiivisuus, %

Active Share -luku kuvaa, kuinka suuri osa rahaston salkun sisällöstä eroaa vertailuindeksin jakaumasta. Mitä suurempi luku, sitä enemmän salkussa olevat osakkeet ja/tai niiden painot poikkeavat vertailuindeksistä ja sitä aktiivisemmin rahaston sijoitustoimintaa on hoidettu.

Sharpen luku

Sharpen luku on rahasto-osuuden tuoton ja riskin mittaamisessa käytetty suhdeluku. Mitä suurempi luku on, sitä paremmin sijoitus on tuottanut suhteessa riskiinsä.

Salkun kiertonopeus, %

Kiertonopeus kertoo, kuinka monta kertaa arvopaperit on ostettu tai myyty suhteessa rahaston koko varallisuuteen. Mitä suurempi kiertonopeus on, sitä enemmän rahasto on käynyt kauppaa rahasto-osuuksien merkinnästä ja lunastuksesta aiheutuvan kierron lisäksi.

Juoksevat kulut, %

Juoksevat kulut -lukuun sisältyvät tarkastelujakson päättämistä edeltävien 12 kuukauden aikana rahaston varoista todellisuudessa veloitettu hallinnointipalkkio euroina ja muut kulut, jotka vuoden mittaan veloitetaan rahaston arvosta. Luvussa ei kuitenkaan oteta huomioon tuottosidonnaista palkkiota tai kaupankäyntikulua, jotka ilmoitetaan erikseen.

Rahaston kaupankäyntikulut, %

Rahaston kaupankäyntikulut raportoidaan tarkastelujakson päättämistä edeltävien 12 kuukauden ajalta. Tunnusluku kuvaa, miten rahaston varoista veloitettavat, rahaston kaupankäyntiin liittyvät ja arvopaperinvälittäjille maksettavat palkkiot sekä valuutanvaihdosta aiheutuvat kulut vaikuttavat rahaston arvoon vuositasolla. Kaupankäyntikulut ilmoitetaan prosenttilukuna rahaston suurimmasta markkina-arvosta tarkastelujakson aikana (viimeiset 12 kuukautta).

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

Salkunhoitaja	OP Kiinteistösijoitus Oy	Rahastoluokka	Vaihtoehtoiset rahastot
Aloituspäivä	31.12.2014	Morningstar-luokitus	Kiinteistöt muut suorat sijoitukset
Vertailuindeksi	Ei vertailuindeksiä		

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.

Rahaston varoista maksetaan kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä kiinteistökaupassa käytettävistä asiantuntijapalveluista aiheutuvista kustannuksista, joilla voi olla olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, koska se voi poiketa sijoitusrahastolain säännöksistä rahaston sijoituskohteiden ja niiden hajauttamisen, rahaston arvonlaskennan, rahaston aukiolon sekä luotonoton osalta.

Toimintakertomus Metsäsektorilla elettiin korkeasuhdannaista vuonna 2018. Metsäteollisuustuotteiden hinnat olivat korkealla tasolla ja niiden kysyntä oli hyvää. Metsäteollisuustuotteiden viennin hyvä veto heijastui myös puumarkkinoille puun hyvänä kysyntänä ja puun hintojen nousuna erityisesti vuoden 2018 loppupuoliskolla.

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahastolle vuodesta 2018 muodostui hyvä. Rahaston tuotto oli 5,6 prosenttia. Tuotto pitää sisällään keväällä 2018 jaetun 1,6 prosentin tuotto-osuuden. Rahaston tuottoon vaikuttivat puun hintojen nousu, joka kasvatti sekä puukaupoista saatavaa tuloa että nosti metsäkiinteistöjen arvoja. Lisäksi rahaston omistamien Tornator osakkeiden arvo nousi laskentajaksolla.

Rahastolla oli metsää vuoden 2018 lopussa noin 62 500 hehtaaria. Rahaston metsien pinta-ala kasvoi vuoden aikana noin 14 500 hehtaarilla. Matalana pysyttelevä korkotaso piti edelleen yllä metsäkiinteistöihin liittyvää kysyntää. Myös puun hintojen nousu kasvatti erityisesti hakkuumahdollisuuksia sisältävien kiinteistöjen kysyntää. Institutionaalisten metsäsijoittajien lisäksi metsiä ostivat yksityishenkilöt.

Rahasto jatkoi vuonna 2018 sijoituksiaan metsätaloutta harjoittavien yhtiöiden osakkeisiin. Rahasto osti 0,7 prosentin osuuden Tornator Oyj:stä, mikä nosti rahaston omistusosuuden yhtiöstä 5 prosenttiin. Lisäksi rahasto osti joulukuussa 2018 allekirjoitetulla kaupalla 25 prosentin osuuden Suomen Metsäsijoitus Oy:stä. Suomen Metsäsijoitus on metsätaloutta harjoittava yhtiö, jolla on omistuksessaan Pohjois-Savossa noin 13 000 hehtaaria metsää. Rahasto ei käyttänyt johdannaisia sijoitustoiminnassaan vuonna 2018.

Rahaston sijoitusaste nousi lähes sataan prosenttiin joulukuussa 2018 eli kaikki sijoittajilta saadut varat saatiin sijoitettua. Rahaston oman pääoman määrä oli joulukuun lopun merkinnän jälkeen 186 milj. euroa. Velkaa rahastolla oli 26 milj. euroa. Velan määrä kasvoi vuoden 2018 aikana 6 milj. eurolla.

Puun hyvästä kysynnästä ja hyvistä korjuukeleistä johtuen rahaston metsissä saatiin suoritettua lähestulkoon vuodelle 2018 suunnitellut hakkuut. Talvella 2017/2018 rahaston metsissä tapahtuneet lumituhot saatiin vuoden mittaan kartoitettua ja lumituhopuut lähestulkoon korjattua pois metsästä. Tuhojen määrä osoittautui ennakoarviota vähäisemmäksi. Rahasto on myös saanut korvauksen tuhoista metsävuokuksesta.

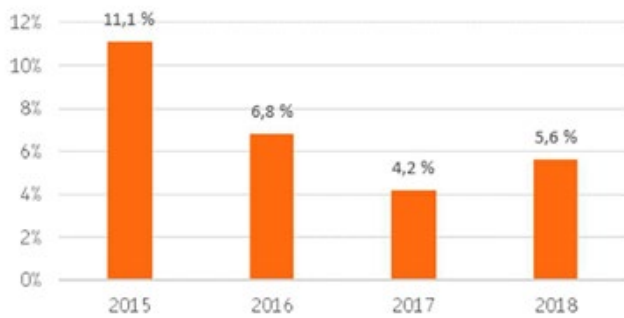
Puun kysynnän odotetaan jatkuvan hyvänä vuonna 2019. Myös metsäkiinteistöihin kohdistuvan kysynnän odotetaan säilyvän ennallaan. Uutisia metsäteollisuuden investointisuunnitelmien toteutumisesta odotellaan edelleen. Näiden toteutumisella olisi positiivisia vaikutuksia rahaston toimintaan. Myös keskustelu metsien roolista ilmastomuutoksessa tulee jatkumaan.

Suositus Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta 6 vuoden kuluessa.

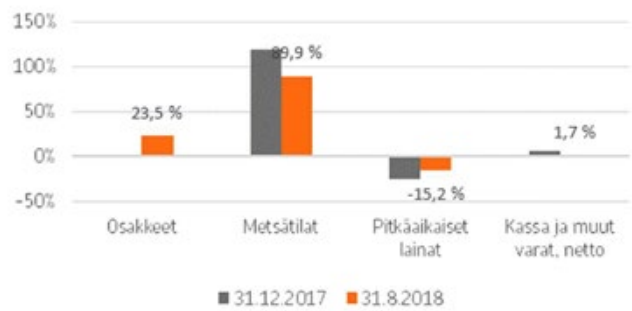
Tuotonjako Rahaston B-osuuksille pyritään jakamaan tuotto-osuutena vähintään 75 prosenttia rahaston realisoituneesta tuloksesta.

Osuussarja	Päivä	Tuotonjako per osuus, EUR
OP-Metsänomistaja B (tuotto)	13.3.2018	1,92

Tuottokehitys



Sijoitusten jakauma



Avainluvut

Volatiliteetti	4,07 %
Kaupankäyntikulut	1,22 %

Palkkiot

	Merkintä	Lunastus	Hallinnointi	Juoksevat kulut
OP-Metsänomistaja B (tuotto)	4,00 %	5,00 %	1,50 %	2,29 %
Merkintäpalkkio peritään toimeksiannon yhteydessä ja hyvitetään kokonaisuudessaan rahastolle.				
OP-Rahastoyhtiö Oy:n lähipiiriin kuuluvalle sijoituspalveluyritykselle maksettujen kaupankäyntipalkkioiden osuus.				0,00 %

Rahasto-osuuskien arvot, EUR

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
OP-Metsänomistaja B (tuotto)	100,00	111,13	116,78	118,22	122,83
Omistajien määrä		892	3 248	4 200	5 374
Rahaston arvo, MEUR	10,94	28,83	72,69	120,18	171,26

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto: varojen jakauma 31.12.2018

	Paikkakunta	Hehtaaria	euroa / ha	Markkina-arvo / euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Kiinteistöt					
Ahma Metsäkiinteistö 732-421-4-1	Salla	207	1 684,80	348 922,00	0,20 %
Ahola Metsäkiinteistö 732-403-20-1	Salla	155	1 002,01	155 472,00	0,09 %
Ahola Metsäkiinteistö 732-421-62-3	Salla	57	1 510,77	86 265,00	0,05 %
Ahola Metsäkiinteistö Iisalmi 140-412-20-8	Iisalmi	55	3 558,92	194 495,00	0,11 %
Aijasniemi metsäkiinteistö 290-409-0110-0003	Kuhmo	356	2 217,01	788 369,00	0,46 %
Aittolanmäki Metsäkiinteistö 848-420-12-7	Tohmajärvi	151	3 426,82	518 821,00	0,30 %
Alakangas II Metsäkiinteistö 845-401-18-66	Tervola	50	1 704,68	84 944,00	0,05 %
Anttila Metsäkiinteistö 176-410-8-92	Juuka	51	7 554,15	383 902,00	0,22 %
Arola Metsäkiinteistö 785-408-3-61	Vaala	71	2 440,30	173 017,00	0,10 %
Arola2 Metsäkiinteistö 297-422-8-12	Kuopio	31	3 810,38	117 055,00	0,07 %
Autiomäki metsäkiinteistö 205-406-3-10 määräala	Kajaani	230	2 521,56	578 698,00	0,34 %
Autiotila Metsäkiinteistö 698-402-8-1	Rovaniemi	79	1 616,00	127 664,00	0,07 %
Eevansalo Metsäkiinteistö 620-401-52-3	Puolanka	138	1 420,03	196 305,00	0,11 %
Erkkilä Metsäkiinteistö 233-404-15-28 määräala	Kauhava	54	1 760,41	95 062,00	0,06 %
Erkkilä Metsäkiinteistö 593-428-5-1	Pieksämäki	36	4 367,40	157 663,00	0,09 %
Erkkola Metsäkiinteistö 777-408-53-2	Suomussalmi	161	1 018,39	164 011,00	0,10 %
Finhunt Metsäkiinteistö 777-409-23-18	Suomussalmi	48	881,54	42 226,00	0,02 %
Haapa metsäkiinteistö 290-407-0039-0031	Kuhmo	0	27 368,42	13 000,00	0,01 %
Haapala Metsäkiinteistö 791-432-16-135	Siikalatva	46	2 339,61	108 628,00	0,06 %
Hallakangas Metsäkiinteistö 422-413-16-3	Liekka	550	4 296,82	2 361 103,00	1,38 %
Hamanmetsä Metsäkiinteistö 272-424-12-3	Kokkola	96	1 548,16	148 128,00	0,09 %
Hapero metsäkiinteistö 290-407-0039-0027	Kuhmo	0	29 885,06	13 000,00	0,01 %
Harjula Metsäkiinteistö 213-410-17-17	Kangasniemi	60	4 297,57	259 917,00	0,15 %
Hautala Metsäkiinteistö 205-409-18-1	Kajaani	1 968	2 882,22	5 670 792,00	3,31 %
Havukka-aho Metsäkiinteistö 931-413-1-289	Viitasaari	46	2 705,06	123 405,00	0,07 %
Havumäki Metsäkiinteistö 700-488-2-15	Ruokolahti	36	3 189,81	116 109,00	0,07 %
Heikkimäki Metsäkiinteistö 420-428-2-4	Leppävirta	52	4 354,67	225 572,00	0,13 %
Heikkinen Metsäkiinteistö 697-401-12-14	Ristijärvi	69	3 171,43	219 685,00	0,13 %
Heilikanmetsä Metsäkiinteistö 297-482-28-2	Kuopio	383	3 471,09	1 329 426,00	0,78 %
Heinämettä Metsäkiinteistö 729-407-40-10	Saarijärvi	44	3 305,00	145 420,00	0,08 %
Heiskala Metsäkiinteistö 422-415-103-10	Liekka	83	2 878,13	238 021,00	0,14 %
Hepolehto Metsäkiinteistö 777-407-119-13	Suomussalmi	234	2 366,02	552 465,00	0,32 %
Hepomäki Metsäkiinteistö 309-408-11-56	Outokumpu	50	5 233,66	259 485,00	0,15 %
Hietakallio Metsäkiinteistö 857-405-1-31 määräala	Tuusniemi	5	8 107,11	36 482,00	0,02 %
Hietala Metsäkiinteistö 601-406-12-51 määräala	Pihtipudas	40	3 296,05	131 842,00	0,08 %
Hietämäki Metsäkiinteistö 857-405-2-69 määräala	Tuusniemi	52	4 294,90	225 053,00	0,13 %
Hoikkala Metsäkiinteistö 732-422-8-0	Salla	203	1 173,68	238 726,00	0,14 %
Hokkala Metsäkiinteistö 226-407-10-49	Karstula	32	4 007,39	126 874,00	0,07 %
Honkamäki Metsäkiinteistö 297-471-10-3	Kuopio	346	4 275,14	1 477 488,00	0,86 %
Honkiso Metsäkiinteistö 263-412-25-9	Kiuruvesi	33	2 815,71	93 763,00	0,05 %
Huhtakumpu Metsäkiinteistö 698-407-36-6	Rovaniemi	130	1 000,08	129 730,00	0,08 %
Huttu metsäkiinteistö 777-409-37-4 määräala	Suomussalmi	94	2 025,60	190 406,00	0,11 %
Hytsynkorpi Metsäkiinteistö 167-434-15-6	Joensuu	30	3 141,04	94 671,00	0,06 %
Härmä metsäkiinteistö 290-415-0132-0005	Kuhmo	289	1 640,32	473 725,00	0,28 %
Höyhenlampi Metsäkiinteistö 176-403-107-0	Juuka	34	3 922,57	135 211,00	0,08 %
Isosuo Metsäkiinteistö 290-407-12-51 määräala	Kuhmo	41	1 940,12	79 157,00	0,05 %
Joenpolvi metsäkiinteistö 263-405-93-17	Kiuruvesi	31	4 879,33	152 284,00	0,09 %
Jokela Metsäkiinteistö 848-403-3-19	Tohmajärvi	83	2 871,80	237 412,00	0,14 %
Jokikangas Metsäkiinteistö 239-401-3-47	Keitele	43	2 374,39	102 253,00	0,06 %
Jokiniemi Lapinlahti Metsäkiinteistö 402-412-43-30	Lapinlahti	43	2 333,66	100 744,00	0,06 %
Jokiniemi Metsäkiinteistö 732-417-6-0	Salla	47	2 764,00	129 742,00	0,08 %
Jokisuisto Metsäkiinteistö 740-569-14-6-0	Savonlinna	143	3 373,41	483 747,00	0,28 %
Juttua metsäkiinteistö 290-403-0013-0025	Kuhmo	385	3 727,18	1 434 963,00	0,84 %
Jylynpalsta metsäkiinteistö 977-403-44-22	Ylivieska	48	2 955,23	142 117,00	0,08 %
Jämäsalmi metsäkiinteistö 290-405-0272-0015 määrä	Kuhmo	556	3 108,17	1 727 087,00	1,01 %
Jänisvaara Metsäkiinteistö 848-420-9-19	Tohmajärvi	39	1 375,36	53 089,00	0,03 %
Jänkälä metsäkiinteistö 535-402-8-47/1 määräala	Nivala	4	4 976,41	19 408,00	0,01 %
K1 T1 Metsäkiinteistö 290-405-0274-0010	Kuhmo	1	23 049,65	13 000,00	0,01 %

K1 T2 metsäkiinteistö 290-405-0274-0011	Kuhmo	1	23 508,14	13 000,00	0,01 %
K1 T3 metsäkiinteistö 290-405-0274-0012	Kuhmo	1	22 413,79	13 000,00	0,01 %
K1 T4 metsäkiinteistö 290-405-0274-0013	Kuhmo	1	20 440,25	13 000,00	0,01 %
K1 T5 metsäkiinteistö 290-405-0274-0014	Kuhmo	1	22 648,08	13 000,00	0,01 %
K1 T6 metsäkiinteistö 290-405-0274-0015	Kuhmo	1	22 807,02	13 000,00	0,01 %
K1-T1 metsäkiinteistö 290-408-0079-0040	Kuhmo	1	21 702,84	13 000,00	0,01 %
K2-T1 metsäkiinteistö 290-408-0079-0042	Kuhmo	1	17 105,26	13 000,00	0,01 %
K2-T3 metsäkiinteistö 290-408-0079-0039	Kuhmo	0	29 953,92	13 000,00	0,01 %
K3 T1 metsäkiinteistö 290-405-0274-0016	Kuhmo	1	21 812,08	13 000,00	0,01 %
K3 T2 metsäkiinteistö 290-405-0274-0017	Kuhmo	1	25 844,93	13 000,00	0,01 %
K3 T3 metsäkiinteistö 290-405-0274-0018	Kuhmo	1	22 648,08	13 000,00	0,01 %
K3 T4 metsäkiinteistö 290-405-0274-0019	Kuhmo	1	22 491,35	13 000,00	0,01 %
K3 T5 metsäkiinteistö 290-405-0274-0020	Kuhmo	1	22 648,08	13 000,00	0,01 %
K3-T1 metsäkiinteistö 290-408-0079-0043	Kuhmo	1	21 241,83	13 000,00	0,01 %
K3-T2 metsäkiinteistö 290-408-0079-0044	Kuhmo	1	17 402,95	13 000,00	0,01 %
K3-T3 metsäkiinteistö 290-408-0079-0045	Kuhmo	1	15 439,43	13 000,00	0,01 %
K4-T1 metsäkiinteistö 290-408-0079-0038	Kuhmo	1	23 593,47	13 000,00	0,01 %
K4-T2 metsäkiinteistö 290-408-0079-0037	Kuhmo	1	24 344,57	13 000,00	0,01 %
K4-T4 metsäkiinteistö 290-408-0079-0036	Kuhmo	0	29 748,28	13 000,00	0,01 %
Kaakkuri Metsäkiinteistö 422-411-21-37	Lieksa	67	7 402,60	495 974,00	0,29 %
Kaapinpuro metsäkiinteistö 626-403-43-4	Pyhäjärvi	10	6 355,47	63 936,00	0,04 %
Kalevala Metsäkiinteistö 260-433-26-32	Kitee	8	5 345,00	40 622,00	0,02 %
Kallio metsäkiinteistö 290-406-0005-0005	Kuhmo	8	3 304,89	26 373,00	0,02 %
Kallio Metsäkiinteistö 743-417-1-138	Seinäjäki	32	4 609,27	146 206,00	0,09 %
Kalliolehto Metsäkiinteistö 239-408-3-30	Keitele	57	2 471,02	140 700,00	0,08 %
Kalliopuro Metsäkiinteistö 176-405-13-3	Juuka	61	3 989,80	243 617,00	0,14 %
Kanerva metsäkiinteistö 290-407-0039-0026	Kuhmo	0	30 588,24	13 000,00	0,01 %
Kangas metsäkiinteistö 290-407-0039-0029	Kuhmo	0	29 545,45	13 000,00	0,01 %
Kangasmetsä Metsäkiinteistö 312-403-12-98	Kyyjärvi	63	4 788,93	303 618,00	0,18 %
Kankaala Metsäkiinteistö 564-423-39-1 määräala	Oulu	17	2 071,87	34 393,00	0,02 %
Kankaala Metsäkiinteistö 762-425-13-0	Sonkajärvi	43	2 461,29	105 540,00	0,06 %
Karhunperä metsäkiinteistö 791-435-13-24	Siikalatva	50	2 137,50	107 730,00	0,06 %
Karjala Metsäkiinteistö 260-433-7-26	Kitee	12	4 162,55	48 681,00	0,03 %
Karsikko metsäkiinteistö 290-414-0003-0034 määräala	Kuhmo	53	2 730,26	144 349,00	0,08 %
Kataja Metsäkiinteistö 205-405-2-4 määräala	Kajaani	106	2 436,65	258 407,00	0,15 %
Katajainen Metsäkiinteistö 312-401-4-141	Kyyjärvi	18	3 945,63	69 088,00	0,04 %
Katajakorpi 5 Metsäkiinteistö 312-403-8-32	Kyyjärvi	8	3 531,33	28 851,00	0,02 %
Katajakorpi 6 Metsäkiinteistö 312-403-8-36	Kyyjärvi	8	3 999,88	33 159,00	0,02 %
Kauniskoski Metsäkiinteistö 848-409-35-1	Tohmajärvi	26	3 701,92	94 621,00	0,06 %
Kaunisvaara Metsäkiinteistö 697-401-232-8	Ristijärvi	1 896	1 970,12	3 734 730,00	2,18 %
Keskilä metsäkiinteistö 584-401-135-10	Perho	55	2 340,41	127 693,00	0,07 %
Keskimetsä metsäkiinteistö 263-415-6-15	Kiuruvesi	32	3 131,35	98 700,00	0,06 %
Kettuniitty Metsäkiinteistö 844-401-4-34	Tervo	13	2 282,57	30 324,00	0,02 %
Kettusärkkä Metsäkiinteistö 620-405-31-53	Puolanka	192	1 228,79	235 707,00	0,14 %
Kettusärkkä metsäkiinteistö 697-401-21-131 määräala	Ristijärvi	106	1 606,84	171 000,00	0,10 %
Ketunneva Metsäkiinteistö 584-401-8-53	Perho	276	1 188,84	328 703,00	0,19 %
Kiikkanen Metsäkiinteistö 176-401-7-82	Juuka	158	4 422,91	698 820,00	0,41 %
Kiimalehto Metsäkiinteistö 732-418-59-0	Salla	88	1 015,74	89 487,00	0,05 %
Kiiskilä Metsäkiinteistö 615-407-100-2 määräala	Pudasjärvi	98	1 479,48	145 285,00	0,08 %
Kirjavalu Metsäkiinteistö 205-406-7-10	Kajaani	23	5 534,78	127 300,00	0,07 %
Kiukoonsuo Metsäkiinteistö 595-417-10-0 määräala	Pielavesi	3	5 549,81	14 374,00	0,01 %
Kiukoonsuo Metsäkiinteistö 595-430-6-25	Pielavesi	24	3 572,78	85 175,00	0,05 %
Kivalo Metsäkiinteistö 205-417-3-3	Kajaani	46	3 385,60	155 873,00	0,09 %
Kivelänniemi Metsäkiinteistö 90-415-2-86	Heinävesi	35	2 540,23	89 477,00	0,05 %
Kiviaho Metsäkiinteistö 759-403-7-76	Soini	34	2 879,19	99 217,00	0,06 %
Kivimäki Metsäkiinteistö 265-401-4-116	Kivijärvi	52	2 921,35	151 910,00	0,09 %
Kivivaara metsäkiinteistö 146-413-9-42	Kuusensaara	27	2 908,28	79 425,00	0,05 %
Koivikko Metsäkiinteistö 595-406-2-104	Pielavesi	78	2 985,63	232 043,00	0,14 %
Koivisto metsäkiinteistö 290-405-183-1 määräala	Kuhmo	85	2 513,75	213 669,00	0,12 %
Koivu metsäkiinteistö 290-407-0039-0018	Kuhmo	0	30 232,56	13 000,00	0,01 %
Koivujoki Metsäkiinteistö 601-406-17-28	Pihtipudas	42	2 168,39	90 205,00	0,05 %
Koivula Salla Metsäkiinteistö 732-422-33-6	Salla	32	2 507,57	81 170,00	0,05 %
Koivulehto Metsäkiinteistö 476-407-6-37	Kuopio	55	4 313,63	238 328,00	0,14 %
Koivuniemi Metsäkiinteistö 844-406-15-9	Tervo	27	2 508,11	68 647,00	0,04 %
Koivupiha Metsäkiinteistö 848-406-50-0	Tohmajärvi	60	3 283,22	197 650,00	0,12 %
Koivuranta Metsäkiinteistö 226-402-2-259	Karstula	60	2 104,70	125 482,00	0,07 %
Kolkonlampi Metsäkiinteistö 176-405-14-15	Juuka	54	3 798,45	203 825,00	0,12 %

Kolmio Metsäkiinteistö 297-474-12-158 määräala	Kuopio	2	1 966,32	3 736,00	0,00 %
Kongasjoki Metsäkiinteistö 578-404-37-43	Paltamo	90	2 008,61	180 152,00	0,11 %
Konttiokangas Metsäkiinteistö 312-405-23-5	Kyyjärvi	41	3 083,41	126 204,00	0,07 %
Konttikallio Metsäkiinteistö 889-406-55-1	Utajärvi	97	2 035,65	196 440,00	0,11 %
Konttikangas Metsäkiinteistö 698-401-261-0	Rovaniemi	1 070	1 235,39	1 321 867,00	0,77 %
Korkeakangas metsäkiinteistö 607-414-102-48	Polvijärvi	34	3 478,39	117 326,00	0,07 %
Korpela Metsäkiinteistö 765-408-24-15	Heinävesi	67	4 489,57	299 275,00	0,17 %
Korpela Metsäkiinteistö 90-417-6-21	Heinävesi	49	3 526,17	172 500,00	0,10 %
Korpi-Kaatio Metsäkiinteistö 90-417-19-59	Heinävesi	59	5 362,60	318 002,00	0,19 %
Korpimäki Metsäkiinteistö 167-419-8-31	Joensuu	13	3 616,52	48 389,00	0,03 %
Kortteisenlampi Metsäkiinteistö 595-425-1-26	Pielavesi	25	1 927,86	48 929,00	0,03 %
Koskenaho Metsäkiinteistö 791-401-20-21	Siikalatva	74	3 781,79	280 609,00	0,16 %
Koskenmäki metsäkiinteistö 290-415-0022-0062	Kuhmo	92	3 520,23	323 192,00	0,19 %
Kotakangas Metsäkiinteistö 71-401-35-10	Haapavesi	198	1 551,24	307 146,00	0,18 %
Kotakorpi Metsäkiinteistö 541-417-20-0	Nurmes	38	2 818,92	107 119,00	0,06 %
Kotikontu Metsäkiinteistö 778-411-5-20	Suonenjoki	20	2 399,55	48 015,00	0,03 %
Kuikkalampi Metsäkiinteistö 176-416-2-41	Juuka	30	2 291,29	68 120,00	0,04 %
Kukkula Metsäkiinteistö 785-401-85-2 määräala	Vaala	174	854,47	148 653,00	0,09 %
Kukkula-aho Metsäkiinteistö 167-434-11-1-0	Joensuu	39	2 053,36	81 087,00	0,05 %
Kunttala Metsäkiinteistö 732-403-11-4	Salla	19	1 448,30	27 722,00	0,02 %
Kuohunpuro Metsäkiinteistö 762-425-19-2	Sonkajärvi	43	3 469,47	147 869,00	0,09 %
Kuoppala Metsäkiinteistö 263-412-13-2	Kiuruvesi	91	3 500,19	319 252,00	0,19 %
Kuri Metsäkiinteistö 732-417-2-0	Salla	95	1 457,12	138 791,00	0,08 %
Kurkela I Metsäkiinteistö 441-443-1-62	Luumäki	31	5 110,11	159 793,00	0,09 %
Kurkisuus Metsäkiinteistö 593-408-7-15	Pieksämäki	32	4 095,33	131 501,00	0,08 %
Kurolanvaara Metsäkiinteistö 578-405-3-122	Paltamo	1 067	2 195,27	2 342 947,00	1,37 %
Kuusela metsäkiinteistö 290-407-0039-0022	Kuhmo	0	29 545,45	13 000,00	0,01 %
Kylkilehto Metsäkiinteistö 687-410-3-11	Rautavaara	73	2 269,84	165 925,00	0,10 %
Kylänkeskus Metsäkiinteistö 260-433-24-13	Kitee	18	5 272,13	96 965,00	0,06 %
Kyyhkynen Metsäkiinteistö 765-407-6-6	Ristijärvi	38	2 576,94	98 568,00	0,06 %
Körnä Metsäkiinteistö 791-412-24-3	Siikalatva	62	2 887,05	178 189,00	0,10 %
Lahnajoki Metsäkiinteistö 777-407-119-8 määräala	Suomussalmi	183	1 682,68	307 257,00	0,18 %
Lahtela Metsäkiinteistö 205-408-6-59	Kajaani	72	2 053,59	147 982,00	0,09 %
Lammasperä metsäkiinteistö 290-407-0064-0032	Kuhmo	2 700	2 508,97	6 773 332,00	3,96 %
Lammastarha Metsäkiinteistö 290-407-64-49	Kuhmo	1 870	1 816,35	3 396 579,00	1,98 %
Lamminmäki Metsäkiinteistö 263-415-4-40 määräala	Kiuruvesi	93	3 785,37	352 039,00	0,21 %
Lamminvaara Metsäkiinteistö 889-411-4-1	Utajärvi	319	1 388,53	442 803,00	0,26 %
Lantola Metsäkiinteistö 630-405-38-0	Pyhäntä	81	2 295,01	184 978,00	0,11 %
Lapinkangas Metsäkiinteistö 630-404-88-0	Pyhäntä	156	2 361,47	367 965,00	0,21 %
Lappi Metsäkiinteistö 630-403-11-75	Pyhäntä	489	986,16	482 428,00	0,28 %
Latvajoki Metsäkiinteistö 777-401-1-14	Ristijärvi	26	2 212,08	58 421,00	0,03 %
Launonen metsäkiinteistö 232-405-3-693	Kauhajoki	50	2 045,79	103 026,00	0,06 %
Lauvus metsäkiinteistö 290-405-0274-0008	Kuhmo	118	3 189,08	377 746,00	0,22 %
Lehminotko Metsäkiinteistö 848-410-87-1	Tohmajärvi	172	3 444,55	592 222,00	0,35 %
Lehmäaho Metsäkiinteistö 226-402-4-97 määräala	Karstula	118	4 347,83	510 870,00	0,30 %
Lehto metsäkiinteistö 290-407-0039-0030	Kuhmo	0	27 368,42	13 000,00	0,01 %
Lehto Metsäkiinteistö 777-411-57-0	Ristijärvi	112	3 596,82	401 693,00	0,23 %
Lehto2 Metsäkiinteistö 777-403-141-7	Suomussalmi	284	1 337,50	380 118,00	0,22 %
Lehtokangas Metsäkiinteistö 146-408-45-5	Ilomantsi	58	3 447,99	198 949,00	0,12 %
Lehtola Metsäkiinteistö 140-423-18-0	Iisalmi	37	5 071,68	185 725,00	0,11 %
Lehtomaa Metsäkiinteistö 263-415-1-129-0	Kiuruvesi	37	4 219,35	155 272,00	0,09 %
Lehtomäki Metsäkiinteistö 146-408-45-2	Iisalmi	80	3 829,55	307 130,00	0,18 %
Leipäpuro Metsäkiinteistö 759-403-16-43	Soini	113	2 883,58	326 623,00	0,19 %
Lemikkö Metsäkiinteistö 607-414-85-53	Polvijärvi	40	3 638,91	144 028,00	0,08 %
Leppiaho Metsäkiinteistö 630-401-10-4	Pyhäntä	274	1 541,65	421 795,00	0,25 %
Leppä metsäkiinteistö 290-407-0039-0017	Kuhmo	0	34 210,53	13 000,00	0,01 %
Leväniemi metsäkiinteistö 290-404-0032-0025	Kuhmo	126	2 795,71	352 874,00	0,21 %
Liepovaara Metsäkiinteistö 146-432-25-47	Ilomantsi	311	3 963,54	1 234 007,00	0,72 %
Liimatavanvaara Metsäkiinteistö 290-414-11-0	Kuhmo	115	4 167,30	480 823,00	0,28 %
Liisanpalsta metsäkiinteistö 615-405-13-24 määräala	Pudasjärvi	54	974,01	52 197,00	0,03 %
Lintusuo Metsäkiinteistö 260-433-44-25	Kitee	19	4 273,59	80 258,00	0,05 %
Lisäalue Metsäkiinteistö 595-417-1-31	Pielavesi	3	1 130,33	3 391,00	0,00 %
Lisä-Autio Metsäkiinteistö 777-409-167-0	Suomussalmi	76	1 041,41	78 939,00	0,05 %
Lisä-Kiviniemi Metsäkiinteistö 626-401-180-0	Pyhäjärvi	93	2 228,47	206 334,00	0,12 %
Lisä-Koskela metsäkiinteistö 205-403-12-2 määräala	Kajaani	39	3 876,13	151 169,00	0,09 %
Lisäniemi Metsäkiinteistö 683-403-5-73	Ranua	156	861,54	134 090,00	0,08 %
Lisä-Takalo Metsäkiinteistö 777-409-143-1	Suomussalmi	33	1 322,98	43 129,00	0,03 %

Lisä-Vaarala Metsäkiinteistö 777-409-164-0	Suomussalmi	95	422,57	39 933,00	0,02 %
Loppa metsäkiinteistö 263-405-58-4	Kiuruvesi	17	2 362,85	39 625,00	0,02 %
Loppa metsäkiinteistö 263-405-59-1	Kiuruvesi	22	1 902,24	42 553,00	0,02 %
Lystilä 2 Metsäkiinteistö 263-412-2-3	Kiuruvesi	4	657,95	2 591,00	0,00 %
Lystilä Metsäkiinteistö 263-412-7-56	Kiuruvesi	8	995,64	7 760,00	0,00 %
Maaseljanoja Metsäkiinteistö 732-417-83-2	Salla	224	590,41	132 252,00	0,08 %
Maja metsäkiinteistö 290-407-0039-0025	Kuhmo	1	25 490,20	13 000,00	0,01 %
Marjakangas Metsäkiinteistö 272-421-2-68	Kokkola	62	2 214,99	136 355,00	0,08 %
Marjala metsäkiinteistö 290-405-0005-0030	Kuhmo	49	2 167,54	106 101,00	0,06 %
Matalajärvi Metsäkiinteistö 105-406-28-14 määräala	Hyrnsalmi	160	1 975,69	316 900,00	0,19 %
Mateli Metsäkiinteistö 697-401-228-0 määräala	Ristijärvi	2 987	1 947,01	5 816 169,00	3,40 %
Matoniemi Metsäkiinteistö 785-405-11-10	Vaala	266	1 859,24	495 301,00	0,29 %
Mattila Metsäkiinteistö 426-404-4-79	Liperi	48	4 423,60	212 333,00	0,12 %
Maunuksenmetsä Metsäkiinteistö 205-403-25-5	Ristijärvi	489	1 221,87	597 492,00	0,35 %
Metsokorpi metsäkiinteistö 256-402-4-174 määräala	Kinnula	167	2 484,01	415 823,00	0,24 %
Metsola Metsäkiinteistö 297-435-28-22	Kuopio	268	4 087,69	1 095 501,00	0,64 %
Metsola metsäkiinteistö 729-402-1-391	Karstula	20	4 034,67	79 725,00	0,05 %
Metsähiisi Metsäkiinteistö 578-405-67-6	Paltamo	1 550	2 871,16	4 449 721,00	2,60 %
Metsä-Hilokangas Metsäkiinteistö 213-410-49-23 määräala	Kangasniemi	40	6 173,24	249 399,00	0,15 %
Metsäjärvenpää Metsäkiinteistö 626-402-72-24	Pyhäjärvi	25	2 256,35	55 416,00	0,03 %
Metsä-Kankaala Metsäkiinteistö 176-403-51-30	Juuka	232	4 297,49	995 728,00	0,58 %
Metsäketö Metsäkiinteistö 778-411-5-22	Suonenjoki	17	2 339,64	40 801,00	0,02 %
Metsä-Kieri Metsäkiinteistö 851-433-10-5	Tornio	47	2 063,04	96 612,00	0,06 %
Metsäkiinteistö 205-417-11-148	Kajaani	36	1 390,59	49 491,00	0,03 %
Metsäkoukkari Metsäkiinteistö 785-405-142 määräala	Vaala	1 042	2 129,19	2 218 938,00	1,30 %
Metsä-Kuumu Metsäkiinteistö 290-406-55-28	Kuhmo	1 452	1 831,77	2 658 998,00	1,55 %
Metsäkuusi Metsäkiinteistö 420-403-1-17	Leppävirta	30	6 821,89	205 339,00	0,12 %
Metsämikkola Metsäkiinteistö 848-423-13-34	Tohmajärvi	65	3 572,72	230 905,00	0,13 %
Metsämylly Metsäkiinteistö 601-407-4-197	Pihtipudas	45	3 394,04	153 071,00	0,09 %
Metsämäki Metsäkiinteistö 5-403-2-141	Alajärvi	93	1 424,43	132 059,00	0,08 %
Metsä-Putkonen Metsäkiinteistö 697-401-263-10	Ristijärvi	778	2 155,49	1 677 837,00	0,98 %
Metsäsoppi Metsäkiinteistö 686-410-12-9	Rautalampi	38	2 100,37	79 625,00	0,05 %
Metsätipas Metsäkiinteistö 765-407-141-62	Sotkamo	509	2 925,88	1 488 630,00	0,87 %
Metsä-väätäjä Metsäkiinteistö 832-403-4-23	Taivalkoski	160	1 300,41	208 066,00	0,12 %
Miilukangas Metsäkiinteistö 729-412-1-27	Saarijärvi	31	4 792,04	149 895,00	0,09 %
Miilumurto Metsäkiinteistö 312-403-1-97	Kyyjärvi	19	4 781,92	88 652,00	0,05 %
Monno metsäkiinteistö 305-411-333-20	Kuusamo	35	2 812,16	97 863,00	0,06 %
Multämäki Metsäkiinteistö 260-423-5-57	Kitee	66	5 859,38	384 375,00	0,22 %
Murronjoki Metsäkiinteistö 263-415-6-34	Kiuruvesi	18	3 455,11	61 501,00	0,04 %
Murto Metsäkiinteistö 317-402-19-35	Kärsämäki	71	1 501,20	106 525,00	0,06 %
Murtola Metsäkiinteistö 758-422-3-1	Sodankylä	131	979,88	128 090,00	0,07 %
Mutkala Metsäkiinteistö 697-401-229-8 määräala	Ristijärvi	540	2 542,10	1 371 563,00	0,80 %
Mutkala Pyhäntä Metsäkiinteistö 630-405-37-0	Pyhäntä	77	2 307,83	176 780,00	0,10 %
Mykrä Metsäkiinteistö 620-406-39-2	Puolanka	105	1 832,11	191 639,00	0,11 %
Myllykangas Metsäkiinteistö 426-404-1-55	Liperi	26	3 675,70	94 539,00	0,06 %
Myllykoski Metsäkiinteistö 607-407-17-30	Polvijärvi	25	4 408,83	110 882,00	0,06 %
Myllyoja metsäkiinteistö 889-403-4-96 määräala	Utajärvi	78	2 100,86	163 384,00	0,10 %
Mynninmäki Metsäkiinteistö 762-403-5-21	Sonkajärvi	1 289	3 375,07	4 350 462,00	2,54 %
Mäkelä Metsäkiinteistö 402-415-6-78 määräala	Lapinlahti	40	3 089,81	123 407,00	0,07 %
Mäkelä Metsäkiinteistö 765-401-127-33	Sotkamo	290	2 618,08	759 768,00	0,44 %
Mäkelä Sotkamo Metsäkiinteistö 765-403-34-2	Sotkamo	633	3 171,05	2 008 226,00	1,17 %
Mäkelänvuori Metsäkiinteistö 576-404-1-169	Padasjoki	18	7 922,83	142 611,00	0,08 %
Mäkipelto Metsäkiinteistö 739-406-2-38	Savitaipale	30	5 470,15	164 214,00	0,10 %
Männikkö Metsäkiinteistö 791-401-20-7	Siikalatva	3	287,17	761,00	0,00 %
Mäntylä metsäkiinteistö 290-407-0039-0021	Kuhmo	0	28 260,87	13 000,00	0,01 %
Mäntylä metsäkiinteistö 845-401-18-67 määräala	Tervola	105	1 085,55	113 983,00	0,07 %
Mäntysuo Metsäkiinteistö 74-402-1-350 määräala	Halsua	74	1 727,65	127 328,00	0,07 %
Määttälä Metsäkiinteistö 205-417-2-58	Kajaani	94	2 985,48	279 680,00	0,16 %
Niemelä Metsäkiinteistö 167-422-35-24	Joensuu	50	4 243,14	213 260,00	0,12 %
Niemelä Metsäkiinteistö 216-403-2-214	Kannonkoski	51	4 164,68	213 315,00	0,12 %
Niemi metsäkiinteistö 290-407-0039-0024	Kuhmo	1	22 413,79	13 000,00	0,01 %
Nimetön metsäkiinteistö 584-401-135-22	Perho	40	2 298,85	91 954,00	0,05 %
Nokkala Metsäkiinteistö 239-405-10-10	Keitele	31	2 993,55	93 309,00	0,05 %
Norpanvaara Metsäkiinteistö 146-423-27-8	Ilomantsi	30	3 602,81	109 021,00	0,06 %
Norvaluusua Metsäkiinteistö 698-409-238-0	Rovaniemi	278	1 675,02	466 157,00	0,27 %
Nurmiaho Metsäkiinteistö 305-426-2-2	Kuusamo	9	1 534,13	14 114,00	0,01 %
Nälkäharju Metsäkiinteistö 402-416-3-31	Lapinlahti	19	2 721,05	52 217,00	0,03 %

Näätäaapa Metsäkiinteistö 683-404-233-19	Ranua	161	787,65	126 473,00	0,07 %
Ojala Metsäkiinteistö 564-423-78-0 määräala	Oulu	13	1 401,19	17 655,00	0,01 %
Ojala Metsäkiinteistö 583-402-227-0	Pelkosenniemi	101	743,91	75 247,00	0,04 %
Ollila Metsäkiinteistö 205-414-3-3	Kajaani	1 752	1 845,66	3 233 060,00	1,89 %
Onnenkunnas Metsäkiinteistö 777-409-12-40	Suomussalmi	25	1 525,65	37 836,00	0,02 %
Onnenrinne Metsäkiinteistö 777-409-12-39	Suomussalmi	26	1 467,95	37 873,00	0,02 %
Oravimäki Metsäkiinteistö 687-410-10-57	Rautavaara	27	3 977,92	106 111,00	0,06 %
Oravisuo Metsäkiinteistö 620-404-41-23	Puolanka	253	1 457,37	368 277,00	0,22 %
Otravaara Metsäkiinteistö 146-434-11-28	Ilomantsi	59	2 523,00	147 621,00	0,09 %
Otsalaminpuro Metsäkiinteistö 422-415-7-24	Liekksa	146	3 073,93	447 564,00	0,26 %
Paavinaho Metsäkiinteistö 777-408-96-0	Suomussalmi	462	1 193,96	551 252,00	0,32 %
Pahamaa metsäkiinteistö 232-405-2-933	Kauhajoki	30	3 968,43	119 053,00	0,07 %
Pakarila Metsäkiinteistö 260-417-11-36	Kitee	33	3 471,03	115 863,00	0,07 %
Palikka Metsäkiinteistö 176-401-22-22	Juuka	42	3 128,37	130 359,00	0,08 %
Papinniemi metsäkiinteistö 290-415-0013-0023 määrä	Kuhmo	39	1 984,25	77 108,00	0,05 %
Paritsa Metsäkiinteistö 167-401-26-128	Joensuu	64	3 607,17	229 488,00	0,13 %
Patosalmi Metsäkiinteistö 305-417-27-4	Kuusamo	179	1 146,76	204 756,00	0,12 %
Pekkala metsäkiinteistö 290-407-0012-0024	Kuusa	10	3 487,46	35 886,00	0,02 %
Pekkala Metsäkiinteistö 785-405-12-31	Vaala	153	1 223,79	187 839,00	0,11 %
Peltola Metsäkiinteistö 777-407-17-35	Ristijärvi	16	1 133,58	18 041,00	0,01 %
Peltola Metsäkiinteistö II 507-425-12-208	Mäntyharju	32	4 777,07	152 675,00	0,09 %
Peltomäki metsäkiinteistö 167-435-32-64 määräala	Joensuu	85	3 447,06	293 000,00	0,17 %
Peltonen Metsäkiinteistö 10-401-13-139	Alavus	45	1 824,27	81 782,00	0,05 %
Pennala Metsäkiinteistö 848-419-6-19	Tohmajärvi	27	4 090,22	109 536,00	0,06 %
Perälä Metsäkiinteistö 601-406-92-2	Pihtipudas	65	2 153,55	140 799,00	0,08 %
Perämetsä metsäkiinteistö 263-415-6-26	Kiuruvesi	34	3 055,77	102 796,00	0,06 %
Perämetsä Metsäkiinteistö 402-412-40-36	Lapinlahti	31	2 239,89	68 563,00	0,04 %
Pienimäki Metsäkiinteistö 476-403-2-1	Kuopio	34	3 030,35	103 941,00	0,06 %
Piiraala metsäkiinteistö 290-404-0158-0012 määräala	Kuhmo	795	2 694,46	2 142 981,00	1,25 %
Pikkukangas Metsäkiinteistö 911-403-28-1	Valtimo	48	2 741,81	131 223,00	0,08 %
Pillisalo Metsäkiinteistö 595-401-39-0	Pielavesi	50	4 879,73	245 841,00	0,14 %
Pilpanmetsä Metsäkiinteistö 263-412-7-62	Kiuruvesi	39	2 888,59	111 355,00	0,07 %
Pirttilampi Metsäkiinteistö 687-410-10-39	Rautavaara	169	2 741,72	462 509,00	0,27 %
Pirttimäki metsäkiinteistö 263-405-10-120 määräala	Kiuruvesi	128	1 949,55	249 874,00	0,15 %
Pirttimäki metsäkiinteistö 765-403-10-11 määräala	Sotkamo	124	2 228,52	277 161,00	0,16 %
Pitkälampi Metsäkiinteistö 762-415-1-71	Sonkajärvi	18	3 688,44	68 214,00	0,04 %
Pitkälä Metsäkiinteistö 689-418-7-2	Rautjärvi	30	3 210,10	97 587,00	0,06 %
Pitkämäki Metsäkiinteistö 925-418-2-23	Vieremä	246	1 643,93	404 901,00	0,24 %
Pohjoisranta metsäkiinteistö 90-408-45-0 määräala	Heinävesi	33	3 585,41	117 960,00	0,07 %
Potaska Metsäkiinteistö 263-412-10-23	Kiuruvesi	22	3 332,28	72 977,00	0,04 %
Puhas-Palonen Metsäkiinteistö 777-409-23-23	Suomussalmi	7	1 586,81	11 425,00	0,01 %
Puikkokoski Metsäkiinteistö 578-401-5-32	Paltamo	3 503	2 437,23	8 537 068,00	4,98 %
Puolitaipale Metsäkiinteistö 317-402-20-1	Kärsämäki	91	2 313,60	210 561,00	0,12 %
Purala Metsäkiinteistö 494-403-150-3	Muhos	660	1 718,05	1 133 956,00	0,66 %
Puuronniemi metsäkiinteistö 263-405-1-25	Kiuruvesi	9	4 108,09	35 535,00	0,02 %
Pykälikkö metsäkiinteistö 290-408-0079-0012	Kuhmo	802	2 664,90	2 136 187,00	1,25 %
Päivärinne Metsäkiinteistö 601-401-2-137	Pihtipudas	62	2 605,93	161 672,00	0,09 %
Pönkkö Metsäkiinteistö 615-406-12-6	Pudasjärvi	326	2 433,06	793 908,00	0,46 %
Raappananniemi Metsäkiinteistö 777-407-3-52	Suomussalmi	242	3 263,39	788 434,00	0,46 %
Raiskio Metsäkiinteistö 204-406-18-28	Kaavi	34	3 945,90	133 687,00	0,08 %
Rajapalsta Metsäkiinteistö 239-408-23-24	Keitele	28	4 783,95	135 051,00	0,08 %
Rantala Metsäkiinteistö 758-422-7-9	Sodankylä	1 060	882,46	935 583,00	0,55 %
Rantamaa Metsäkiinteistö 290-405-18-29	Kuhmo	213	3 016,99	643 826,00	0,38 %
Rantapelto Metsäkiinteistö 857-405-2-40 määräala	Tuusniemi	1	21 678,33	13 007,00	0,01 %
Rasvala Metsäkiinteistö 564-423-39-2 määräala	Oulu	15	1 479,09	22 778,00	0,01 %
Rauhala Metsä Metsäkiinteistö 105-405-5-48	Ristijärvi	84	1 267,53	106 320,00	0,06 %
Rauhala Metsäkiinteistö 777-411-1-4 määräala	Suomussalmi	152	2 149,32	327 342,00	0,19 %
Remonlampi Metsäkiinteistö 762-404-1-15	Sonkajärvi	124	3 284,65	407 954,00	0,24 %
Repola Metsäkiinteistö 290-407-34-36	Kuhmo	299	1 894,27	566 388,00	0,33 %
Riihilahti Metsäkiinteistö 422-405-2-93	Liekksa	68	2 617,83	176 939,00	0,10 %
Riihivaara Metsäkiinteistö 777-406-205-10	Suomussalmi	69	2 577,31	178 427,00	0,10 %
Rinne Metsäkiinteistö 732-421-44-10	Salla	20	1 158,77	23 326,00	0,01 %
Rintelä Metsäkiinteistö 615-405-5-2	Pudasjärvi	98	2 225,28	218 077,00	0,13 %
Roivalanmetsä Metsäkiinteistö 167-419-21-18	Joensuu	933	2 605,03	2 429 195,00	1,42 %
Rousku metsäkiinteistö 290-407-0039-0028	Kuhmo	0	27 368,42	13 000,00	0,01 %
Ruokosenkangas Metsäkiinteistö 176-411-2-35	Juuka	183	4 019,24	737 129,00	0,43 %
Ruunvedenlahti Metsäkiinteistö 226-402-4-17	Karstula	3	2 604,89	8 518,00	0,00 %

Rytivaara metsäkiinteistö 290-405-0276-0030	Kuhmo	36	3 485,63	125 134,00	0,07 %
Sainila Metsäkiinteistö 630-404-87-7 määräala	Pyhäntä	440	1 767,74	778 157,00	0,45 %
Salo metsäkiinteistö 290-407-0039-0019	Kuhmo	0	30 232,56	13 000,00	0,01 %
Salometsä Metsäkiinteistö 607-413-27-2	Polvijärvi	543	4 508,88	2 447 422,00	1,43 %
Salometsä Metsäkiinteistö 707-406-1-52 määräala	Rääkkylä	125	5 298,09	664 381,00	0,39 %
Salopaavola Metsäkiinteistö 848-423-2-21	Tohmajärvi	6	1 096,54	6 804,00	0,00 %
Sammakkolampi Metsäkiinteistö 146-433-17-24 määräala	Ilomantsi	28	3 822,62	106 651,00	0,06 %
Sammalmetsä Metsäkiinteistö 167-418-10-31	Joensuu	564	4 154,52	2 341 071,00	1,37 %
Savolanmäki Metsäkiinteistö 174-426-6-60	Kuopio	40	4 656,35	184 019,00	0,11 %
Selkola Metsäkiinteistö 176-411-16-27	Juuka	31	5 847,84	178 476,00	0,10 %
Selkola Metsäkiinteistö 607-407-19-8	Polvijärvi	115	3 341,68	384 293,00	0,22 %
Selkäkorpi Metsäkiinteistö 167-439-8-2	Joensuu	75	4 575,69	343 630,00	0,20 %
Selkämaa Metsäkiinteistö 683-404-49-5	Ranua	209	846,50	177 257,00	0,10 %
Selkämä Metsäkiinteistö 844-401-4-35	Tervo	22	2 214,79	48 659,00	0,03 %
Seppola metsäkiinteistö 312-403-44-0 määräala	Kyyjärvi	70	3 362,40	235 368,00	0,14 %
Seppälä Metsäkiinteistö 205-408-3-10	Kajaani	77	1 557,20	120 621,00	0,07 %
Siikalatva Tientaus Metsäkiinteistö 791-420-4-52	Siikalatva	50	1 767,35	88 880,00	0,05 %
Siikavaara Metsäkiinteistö 146-413-9-54	Ilomantsi	15	4 079,81	62 515,00	0,04 %
Siiranmäki Metsäkiinteistö 205-406-29-0	Kajaani	928	2 839,41	2 635 113,00	1,54 %
Siltala Metsäkiinteistö 402-414-37-2	Lapinlahti	35	2 549,15	88 838,00	0,05 %
Simola Metsäkiinteistö 848-410-5-22	Tohmajärvi	18	5 894,32	104 860,00	0,06 %
Sirkkaluhta Metsäkiinteistö 260-42-6-18	Kitee	20	3 673,67	71 912,00	0,04 %
Sopensuo Metsäkiinteistö 260-432-9-73	Kitee	58	4 614,74	265 763,00	0,16 %
Soppi metsäkiinteistö 422-430-20-67	Lieksa	29	3 289,95	94 619,00	0,06 %
Sorasaari Metsäkiinteistö 848-409-11-54	Tohmajärvi	66	2 725,40	179 931,00	0,11 %
Suksisuo Metsäkiinteistö 777-403-106-4	Suomussalmi	58	1 791,09	103 883,00	0,06 %
Suoharju Metsäkiinteistö 263-410-64-4	Kiuruvesi	58	5 099,03	293 908,00	0,17 %
Suoniemi Metsäkiinteistö 176-411-4-21	Juuka	45	3 055,12	136 289,00	0,08 %
Syrjänsuo Metsäkiinteistö 139-402-2-17	li	58	1 657,61	96 788,00	0,06 %
Sämpyläniemi Metsäkiinteistö 564-423-77-0 määräala	Oulu	25	653,59	16 209,00	0,01 %
Takakeno Metsäkiinteistö 578-401-9-2	Paltamo	55	2 517,11	137 535,00	0,08 %
Takala metsäkiinteistö 683-402-263-6 määräala	Ranua	137	644,89	88 350,00	0,05 %
Takametsä Metsäkiinteistö 576-404-1-137	Padasjoki	25	2 809,05	70 788,00	0,04 %
Tammimetsä Metsäkiinteistö 312-403-12-68	Kyyjärvi	39	3 832,44	149 082,00	0,09 %
Tampio kangas Metsäkiinteistö 765-405-13-43	Sotkamo	733	2 938,74	2 152 714,00	1,26 %
Terva metsäkiinteistö 290-407-0039-0020	Kuhmo	0	30 952,38	13 000,00	0,01 %
Tervakko Metsäkiinteistö 167-420-10-5	Joensuu	198	3 593,44	711 961,00	0,42 %
Tervalampi Metsäkiinteistö 765-407-141-56	Sotkamo	108	1 759,93	189 720,00	0,11 %
Tienperä Metsäkiinteistö 732-421-77-0	Salla	188	542,35	101 728,00	0,06 %
Tienreuna Metsäkiinteistö 426-401-10-81	Liperi	28	2 536,32	71 017,00	0,04 %
Totam Metsäkiinteistö 777-409-21-36	Suomussalmi	24	1 764,03	41 631,00	0,02 %
Tuhkaniemi metsäkiinteistö 290-407-0034-0026	Kuhmo	111	4 622,94	514 764,00	0,30 %
Tulipuu Metsäkiinteistö 620-405-165-10	Puolanka	66	2 685,30	177 230,00	0,10 %
Tuuliainen Metsäkiinteistö 263-404-3-16	Kiuruvesi	25	1 208,28	30 207,00	0,02 %
Tyrynlahti Metsäkiinteistö 420-421-2-67	Leppävirta	41	3 761,12	154 958,00	0,09 %
Tähtiniemi metsäkiinteistö 592-404-5-220 määräala	Petäjävesi	40	2 763,04	109 140,00	0,06 %
Törisevä Metsäkiinteistö 260-421-9-39	Kitee	48	4 749,53	228 500,00	0,13 %
Törmälehto Metsäkiinteistö 791-401-20-11	Siikalatva	188	1 194,87	224 814,00	0,13 %
Unhola Metsäkiinteistö 601-403-1-172 määräala	Pihti pudas	44	3 199,00	140 756,00	0,08 %
Uusitalo Metsäkiinteistö 630-404-9-5	Pyhäntä	52	2 209,53	114 542,00	0,07 %
Vaara metsäkiinteistö 290-407-0039-0023	Kuhmo	0	28 571,43	13 000,00	0,01 %
Vaaranpää Metsäkiinteistö 620-405-62-17	Puolanka	87	1 777,89	154 339,00	0,09 %
Valkeinen Metsäkiinteistö 420-411-1-101	Leppävirta	35	3 006,02	104 339,00	0,06 %
Vanhapaikka metsäkiinteistö 740-578-8-52	Savonlinna	56	5 014,68	278 716,00	0,16 %
Varis Metsäkiinteistö 689-414-8-28	Rautjärvi	55	4 659,78	257 057,00	0,15 %
Varjola Metsäkiinteistö 176-401-12-50 määräala	Juuka	39	2 913,44	112 313,00	0,07 %
Varpula Metsäkiinteistö 732-418-36-0	Salla	155	959,64	148 649,00	0,09 %
Vattuaho Metsäkiinteistö 90-419-1-32	Kyyjärvi	31	3 483,19	109 024,00	0,06 %
Vehkamäki Metsäkiinteistö 593-464-10-12	Pieksämäki	92	1 463,75	134 431,00	0,08 %
Venäjänjärvi Metsäkiinteistö 167-435-19-32	Joensuu	81	3 508,99	283 035,00	0,17 %
Verkamäki Metsäkiinteistö 263-413-1-160	Kiuruvesi	44	3 570,80	155 401,00	0,09 %
Vihtavaara Metsäkiinteistö 422-415-16-55	Lieksa	30	2 704,52	81 893,00	0,05 %
Villen Metsä Metsäkiinteistö 732-402-33-2	Salla	70	626,45	43 889,00	0,03 %
Vuoresjoki metsäkiinteistö 205-410-10-7 määräala	Kajaani	99	1 919,19	190 000,00	0,11 %
Vuosanka metsäkiinteistö 290-415-0133-0002	Kuhmo	233	2 778,90	648 595,00	0,38 %
Väisälä Metsäkiinteistö 595-417-5-25 määräala	Pielavesi	36	3 274,55	117 327,00	0,07 %
Väliaho Metsäkiinteistö 595-417-5-26 määräala	Pielavesi	19	1 809,67	33 678,00	0,02 %



Välikangas Metsäkiinteistö 626-403-7-21	Pyhäjärvi	43	2 051,66	88 796,00	0,05 %
Välikonttila Metsäkiinteistö 845-401-2-283	Tervola	105	1 927,49	202 772,00	0,12 %
Välitalo Metsäkiinteistö 564-423-41-25 määräala	Oulu	8	1 049,52	8 816,00	0,01 %
Välitalo metsäkiinteistö 765-403-11-33 määräala	Sotkamo	27	4 440,77	119 368,00	0,07 %
Välivaara Metsäkiinteistö 167-433-1-13	Joensuu	28	3 236,83	91 149,00	0,05 %
Ylitalo Metsäkiinteistö 614-411-26-21	Posio	67	1 288,96	86 528,00	0,05 %
Ylätalo Metsäkiinteistö 405-568-2-52	Kouvola	29	4 467,24	127 495,00	0,07 %
Yrike Metsäkiinteistö 297-474-12-114 määräala	Kuopio	30	3 216,81	94 896,00	0,06 %
Yrittä Metsäkiinteistö 620-402-8-5	Puolanka	93	1 827,34	169 394,00	0,10 %
Yrjölä Metsäkiinteistö 601-402-4-52 määräala	Pihtipudas	121	5 241,03	634 165,00	0,37 %
Yhteensä				154 001 388,00	89,92 %
Osakkeet					
Tornator Oy		250 000	140,40	35 100 000,00	20,50 %
Suomen Metsäsijoitus Oy		23 850	218,03	5 200 000,00	3,04 %
Yhteensä				40 300 000,00	23,53 %
Pitkäaikaiset lainat				-26 000 000,00	-15,18 %
Kassa ja muut varat, netto				2 955 650,91	1,73 %
Rahaston arvo				171 257 038,91	100,00 %
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä				1 394 258,96	
OP-Metsänomistaja B (tuotto)				1 394 258,96	

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto: kiinteistösisjoitusten lisätiedot *

	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Kiinteistötyypikohtaiset lisätiedot			
Kiinteistötyyppi			
Metsätilat	80 176 934,00	2 210 884,00	2,84 %
Paikkakuntaakohtaiset lisätiedot			
Paikkakunta			
Alajärvi	132 059,00	7 838,00	6,31 %
Heinävesi	789 777,00	45 587,00	6,13 %
Iisalmi	687 350,00	27 021,00	4,09 %
Ilomantsi	346 570,00	19 747,00	6,04 %
Joensuu	5 811 345,00	78 100,00	1,36 %
Juuka	180 433,00	13 069,00	7,81 %
Juuka	3 708 145,00	174 244,00	4,93 %
Kajaani	3 618 594,00	186 216,00	5,43 %
Kitee	268 033,00	15 830,00	6,28 %
Kiuruvesi	1 118 379,00	54 863,00	5,16 %
Kuhmo	4 040 405,00	238 497,00	6,27 %
Kuopio	4 244 684,00	-24 107,00	-0,56 %
Kyyjärvi	346 758,00	17 920,00	5,45 %
Lapinlahti	433 769,00	22 620,00	5,50 %
Leppävirta	380 530,00	28 457,00	8,08 %
Lieksa	3 801 494,00	-353 146,00	-8,50 %
Liperi	377 889,00	25 790,00	7,32 %
Nurmes	107 119,00	6 528,00	6,49 %
Padasjoki	213 399,00	17 250,00	8,79 %
Paltamo	4 449 721,00	-24 610,00	-0,55 %
Pelkosenniemi	75 247,00	6 945,00	10,17 %
Pieksämäki	289 164,00	14 613,00	5,32 %
Pielavesi	780 758,00	36 978,00	4,97 %
Polvijärvi	2 975 743,00	-741,00	-0,02 %
Pudasjärvi	1 157 270,00	55 594,00	5,05 %
Pyhäjärvi	295 130,00	22 445,00	8,23 %
Rautavaara	734 545,00	-98 177,00	-11,79 %
Rautjärvi	97 587,00	8 669,00	9,75 %
Ristijärvi	8 865 569,00	384 203,00	4,53 %
Rovaniemi	1 915 688,00	109 000,00	6,03 %
Rääkkylä	664 381,00	26 758,00	4,20 %
Salla	1 597 492,00	96 488,00	6,43 %
Sonkajärvi	5 080 039,00	88 639,00	1,78 %
Sotkamo	2 767 994,00	128 918,00	4,88 %
Tohmajärvi	2 325 851,00	-169 243,00	-6,78 %
Vieremä	404 901,00	-79 277,00	-16,37 %
Vaala	3 050 731,00	66 453,00	2,23 %
Puolanka	1 323 497,00	67 988,00	5,42 %
Kauhava	95 062,00	5 090,00	5,66 %
Suomussalmi	3 239 860,00	178 244,00	5,82 %
Siikalatva	108 628,00	4 530,00	4,35 %
Kokkola	284 483,00	13 257,00	4,89 %
Kangasniemi	259 917,00	11 619,00	4,68 %
Viitasaari	123 405,00	-14 633,00	-10,60 %
Saarijärvi	145 420,00	-80 249,00	-35,56 %
Outokumpu	259 485,00	16 325,00	6,71 %
Tuusniemi	274 542,00	25 722,00	10,34 %
Karstula	126 874,00	6 178,00	5,12 %
Savonlinna	483 747,00	24 456,00	5,32 %
Seinäjoki	146 206,00	6 942,00	4,98 %
Keitele	228 360,00	10 105,00	4,63 %
Tervo	147 630,00	11 655,00	8,57 %
Pihtipudas	90 205,00	19 -26 861,00	-22,95 %

Utajärvi	442 803,00	22 458,00	5,34 %
Haapavesi	307 146,00	15 809,00	5,43 %
Suonenjoki	88 816,00	3 495,00	4,10 %
Pyhäntä	1 736 885,00	505 406,00	41,04 %
Pyhäjärvi	55 416,00	2 894,00	5,51 %
Tornio	96 612,00	4 787,00	5,21 %
Savitaipale	164 214,00	6 561,00	4,16 %
Kannonkoski	213 315,00	13 505,00	6,76 %
Kuusamo	218 870,00	7 312,00	3,46 %
Ranua	303 730,00	19 092,00	6,71 %
Mäntyharju	152 675,00	13 548,00	9,74 %
Alavus	81 782,00	4 879,00	6,34 %
Valtimo	131 223,00	7 202,00	5,81 %
Kärsämäki	210 561,00	16 269,00	8,37 %
Kaavi	133 687,00	11 140,00	9,09 %
Kuopio	184 019,00	8 542,00	4,87 %
li	96 788,00	4 087,00	4,41 %
Posio	86 528,00	7 551,00	9,56 %

Kiinteistöillä ei ole realisointia rajoittavia sopimuksia eikä muita kiinteistön vaihdantaan tai ylläpitoon liittyviä, kiinteistön normaalista ylläpidosta poikkeavia olennaisia velvoitteita.

* Kiinteistöjen lisätiedot on annettu siitä kiinteistövarallisuudesta, joka on ollut kiinteistörahaston omistuksessa koko tilikauden 1.1.-31.12.2018 ajan.

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelma	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Tuotot ja arvonmuutokset		
Metsäkiinteistöjen nettotuotot	6 489 559,90	4 193 606,16
Arvopapereiden nettotuotot	1 909 398,40	125 280,00
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	1 231 200,00	0,00
Merkintä- ja lunastuspalkkiot	1 802 800,26	1 835 829,33
Muut tuotot	4 333,85	30,83
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-2 415 514,20	-1 633 427,89
Korkokulut	-256 409,29	-46 392,28
Muut kulut	-20 677,23	-73 637,05
Tilikauden voitto / tappio	8 744 691,69	4 401 289,10
Tase	31.12.2018	31.12.2017
Vastaavaa		
Arvopaperit markkina-arvoon	40 300 000,00	28 166 400,00
Metsäkiinteistöt markkina-arvoon	154 001 388,00	115 409 510,00
Myyntisaamiset	0,00	15 000,00
Siirtosaamiset	278 873,83	222 745,19
Rahat ja pankkisaamiset	20 314 471,38	35 452 464,71
Vastaavaa yhteensä	214 894 733,21	179 266 119,90
Vastattavaa		
Rahaston arvo	171 257 038,91	120 180 482,93
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset lainat	26 000 000,00	31 000 000,00
Ostovelat	120,00	34 269,72
Muut velat		
Merkintämaksut	16 266 754,93	27 033 518,99
Muut	44 663,00	103 015,87
Siirtovelat	1 326 156,37	914 832,39
Vastattavaa yhteensä	214 894 733,21	179 266 119,90

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelman liitetiedot	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Metsäkiinteistöjen nettotuotot		
Puun myyntituotot	3 616 006,07	2 894 005,72
Luovutusvoitot	0,00	10 290,51
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	2 880 625,66	1 892 739,55
Muut tuotot	890 690,10	25 389,15
Muut kulut	-897 761,93	-628 818,77
Yhteensä	6 489 559,90	4 193 606,16
Arvopapereiden nettotuotot		
Osakesidonnaiset erät		
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	1 909 398,40	125 280,00
Yhteensä	1 909 398,40	125 280,00
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot		
Tuotto-osuuksille jaettu tuotto	2 371 898,48	2 737 872,02
Uudelleen sijoitetut tuotot	3 365 997,69	181 522,85
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	6 220 535,27	4 809 448,72
Käyvän arvon laskut	-1 430 511,21	-2 791 429,17
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-2 082 485,13	-1 899 949,94
Taseen liitetiedot	31.12.2018	31.12.2017
Rahaston arvo 1.1.	120 180 482,93	72 690 367,62
Merkinnät	44 933 414,38	45 857 576,97
Lunastukset	-229 651,61	-30 878,74
Tuotonjako	-2 371 898,48	-2 737 872,02
Tilikauden voitto/tappio	8 744 691,69	4 401 289,10
Rahaston arvo 31.12.	171 257 038,91	120 180 482,93

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	8 744 691,69	4 401 289,10
Arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset	-1 909 398,40	-125 280,00
Kiinteistöarvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-2 880 625,66	-1 892 739,55
Tuotonjakokelpoiset varat	3 954 667,63	2 383 269,55
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	2 966 000,72	1 787 452,16
Rahasto-osuudenomistajille jaettava enimmäismäärä	3 954 667,63	2 383 269,55

Vakuudet ja vastuusitoumukset	31.12.2018	31.12.2017
Metsäkiinteistöjen ostositoumukset		
Puolanka yht. 1856 ha, seuraavat metsäkiinteistöt:		
Pekkala 620-411-2-16		
Tillikka 620-411-1-87		
Takalo II 620-411-1-41		
Vuoriniemi 620-411-1-42		
Liruska 620-404-41-22		
Vanhapekkala 620-411-2-14		
Kajaani yht. 133 ha, seuraavat metsäkiinteistöt:		
Sarvimäki 205-408-1-6		
Sarvela 205-408-1-7		
Silpola 205-408-1-12		
Metsäkiinteistöjen ostositoumukset yhteensä	2 295 100,00	1 160 400,00
Metsäkiinteistöjen myyntisitoumukset		
Kuhmo, seuraavat metsäkiinteistöt (rantatontit):		
K1 T1 290-405-274-10		
K1 T2 290-405-274-11		
K1 T3 290-405-274-12		
K1 T4 290-405-274-13		
K1 T5 290-405-274-14		
K1 T6 290-405-274-15		
K3 T1 290-405-274-16		
K3 T2 290-405-274-17		
K3 T3 290-405-274-18		
K3 T4 290-405-274-19		
K3 T5 290-405-274-20		
Metsäkiinteistöjen myyntisitoumukset yhteensä	143 000,00	0,00

Tilikauden aikana rahasto on ostanut kiinteistöjä yhteensä 35 711 252 eurolla.

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 arvostusajankohdina. Puuvaranto jaetaan puutavaralajeihin ja arvostetaan pidemmän ajan (5 vuoden) liukuvaan (pystykaupoin myydyn) 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-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto

Salkunhoitaja	OP Kiinteistösijoitus Oy	Rahastoluokka	Vaihtoehtoiset rahastot
Aloituspäivä	29.12.2017	Morningstar-luokitus	Kiinteistöt maailma suorat sijoitukset
Vertailuindeksi	Ei vertailuindeksiä		

Sijoituspolitiikka OP-Palvelukiinteistöt on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa yhteiskunnan opetus-, sosiaaliala-, liikunta- ja terveystoimen palveluinfrana kattaen hoivan, päivähoidon, opetuksen, monitoimiareenan ja palveluasumisen. Rahasto toimii myös edellä mainitun palveluinfran rakennuttajana. Sijoitukset tehdään pääasiassa suorina sijoituksina liikekiinteistöihin ja niihin oikeuttaviin arvopapereihin sekä kiinteistösijoitusta harjoittavan kommandiittiyhtiön osuuksiin tai asunto- ja kiinteistöasakeyhtiön osakkeisiin.

Rahasto toimii kiinteistöjen omistajana ja vuokranantajana eikä osallistu hoivapalvelujen tarjoamiseen. Vuokralaisina toimivat sekä yksityisen että julkisen sektorin toimijat. Rahasto sijoittaa varansa alueille, joille kohteille voidaan odottaa pitkäaikaista kysyntää.

Rahasto hyödyntää kiinteistösijoittamiselle tyypilliseen tapaan velkavipua. Perustilanteessa velkavipu on 30 % nettoarvon päälle ja voi normaalitilanteessa olla enintään 50 %.

Rahaston varoista maksetaan kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä kiinteistökaupassa käytettävistä asiantuntijapalveluista aiheutuvista kustannuksista, joilla voi olla olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.

Toimintakertomus Vuosi 2018 oli ammattimaisilla kiinteistökaupparakennuksilla jälleen hyvin vilkas nouden KTI Kiinteistötiedon transaktio-seurannan mukaan 9,3 miljardiin euroon. Tämä on kaikkien aikojen toiseksi korkein vuosivolyymi. Kaupankäynti oli vilkkainta vuoden loppupuolella ja neljännessä vuosineljänneksellä volyyminä laskettiin 3,7 miljardia euroa. Ulkomaisten sijoittajien osuus vuoden 2018 kaupankäyntivolyymista oli 66 %. Hoivakiinteistöistä tehtiin kauppia yli 600 miljoonalla eurolla, joka on hoivasektorin ennätyslukema.

Vahva sijoituskysyntä kiinteistömarkkinoilla on painanut parhaiden kiinteistöjen tuottovaatimuksia jo vuosia. Kiinteistöjen hyvään sijoittajakysyntään on vaikuttanut alhainen korkotaso sekä sijoittajien halu etsiä vakaata tuottoa tuottavia sijoituskohteita. Hyvän taloustilanteen myötä on toimitilavuokramarkkina osoittanut myös piristymisen merkkejä. Vuokratasot ovat nousseet suurimmassa kaupungeissa kysytyimmillä toimistoalueilla sekä käyttöasteet ovat nousseet maltillisesti. Vajaa käyttöä on kuitenkin edelleen runsaasti. Liiketilöiden osalta on pääkaupunkiseudun liiketilatarjonta kasvanut uusien kauppakeskusten myötä. Liiketilöiden käyttöasteet ovat pysyneet pääkaupunkiseudulla kuitenkin korkeina, vastaten noin 94 prosentin käyttöastetta. Kasvava liiketilöiden tarjonta ja kuluttajakäyttäytymisen muutokset haastavat kuitenkin edelleen vähittäiskauppaa. Asuntomarkkinat on heijastanut edelleen vuokrien maltillinen nousu tarjonnan kasvusta huolimatta. Suurimmassa kaupungeissa runsas asuntorakentaminen on kasvattanut vuokra-asuntokantaa. Palvelukiinteistöjen tarve on edelleen suurta väestön ikääntyessä ja kuntien pyrkiessä hakemaan ratkaisuja uusien palvelukiinteistöjen rahoittamiseen.

Rahastolla on vahvistettuja merkintöjä noin 146 milj. euroa, josta 31.12.2018 merkinnässä vahvistettiin noin 57,5 milj. euroa. Lainaa rahasto on nostanut 27,9 milj. euroa pyrkien hyödyntämään alhaisen koron vipuvaikutusta. OP-Palvelukiinteistöt on ensimmäisen toimintavuoden myötä vielä rakennusvaiheessa oleva rahasto. Ensimmäistä toimintavuotta leimaa rahaston sijoituskriteerit täyttävien uudishankkeiden ostotoiminta. Uudishankkeiden osalta vuokratuottoja realisoituu vuoden 2019 ja 2020 puolella, mutta rakennuttamiskuluja kohdentuu vuoden 2018 puolelle. Korkeiden ja sen myötä myös kiinteistöjen tuottovaateiden ollessa edelleen alhaisia on rahasto pyrkinyt omalla rakennuttamisella saamaan hankkeita liikkeelle tuottotavoitteiden mukaisin kriteerein. Rahastolla on omistuksessaan 16 valmiita kohdetta, joista ikäihmisten hoivakohteita kolme, erityisryhmien palvelukiinteistöjä kolme, päiväkotia kahdeksan, majoitustoimintaa yksi ja koulutustoiminnassa yksi kohde. Lisäksi rahasto on sitoutunut kymmenen eri kohteen rakennuttamiseen vuoden 2018 aikana jotka valmistuvat suurelta osin vuoden 2019 aikana.

Rahasto pyrkii tuottamaan kohteita, jotka täyttävät nykyajan, niin asukkaiden kuin viranomaisten vaatimustason. Ensimmäinen rakennuttamisen takana oleva palvelukiinteistöhanke valmistui 2018/12 Lappeenrantaan. Vuoden 2018 ja 2019/Q1 aikana on valmiisiin kohteisiin ja hankkeisiin sitoutunut noin 150 milj. euroa. Nykyisessä alhaisessa tuottovaate ympäristössä analysoidaan tarjolla olevien valmiiden kohteiden hintaa kuitenkin kriittisesti ja pyritään varmentamaan rahaston pitkän ajan tuotto-tavoite. Rahaston ensimmäisen vuoden kokonaistuotto on 0,59 %, jota rasittaa erityisesti rakennuttamisen kulujen kohdentuminen vuoden 2018 puolelle ja rakennettävien kohteiden vuokratuottojen realisoituminen vasta kohteiden valmistuessa. Rahastolla on ollut vuonna 2018 valmiita vuokratuottoa tuottavia kohteita vielä niukasti, jolloin kokonaistuotto on maltillinen. Kiinteistösijoittamisen ollen pitkäjänteistä sijoitustoimintaa, uskotaan rakennuttamisen kantavan salkkuun positiivista arvonnousua sekä vuokratuottoa tulevaisuudessa. Rahasto ei käyttänyt sijoitustoiminnassaan johdannaisia vuonna 2018.

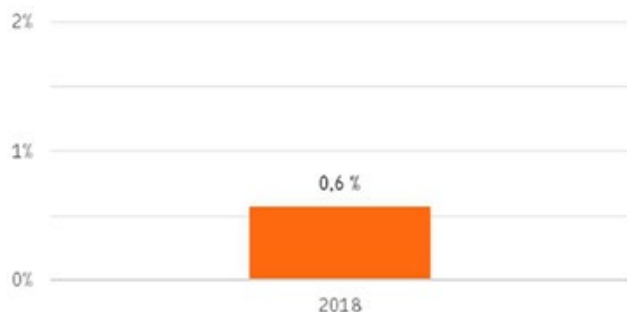
Kohdetarjonta on koostunut rahaston sijoitusstrategian mukaisista kohteista joita ovat opetus-, sosiaali-, liikunta- ja terveystoimen kiinteistöt ja tarkemmin mm. hoivakodit, päiväkodit, koulut, monitoimiareenat ja palveluasunnot. Kohdetarjonnan kokoluokka on ollut n. 1–30 milj. euroa / kohdekiinteistö. Esimerkkinä viimeisin ostettu valmis kohde on Helsingistä kehittyvästä Kalasataman alueelta Diakonia ammattikorkeakoulu arvoltaan noin 27,4 milj. euroa. Kyseinen ammattikorkeakoulu on sosiaali- ja hoitoalaan erikoistunut ja tärkeä osa pääkaupunkiseudun koulutustarjontaa. Lisäksi rahasto osti joulukuussa Ranta-Tampellan alueelle rakennettavan ikäihmisten palvelukiinteistön, johon tulee yhteensä 60 huoneistoa.

Vuoden 2019 sijoitusnäkömät vaikuttavat suotuisilta rahaston kannalta. Kohteita ja hankkeita on saatavilla positiivisesti ja tarve palvelukiinteistöjen rakentamiseen on todellinen. Vuoden 2019 puolella rahasto tulee myös kerryttämään vuokratuottoja edellisvuonna alkaneiden rakennuttamishankkeiden osalta ja etsii myös kriittisesti valmiita kohteita. Q1/2019 on toteutuksessa myös merkittävä valmiiden palvelukiinteistökohteiden transaktio. Viitteitä on, että vuosi 2019 tulee jatkumaan vilkkaana, niin valmiiden kuin rakennuttamishankkeiden osalta.

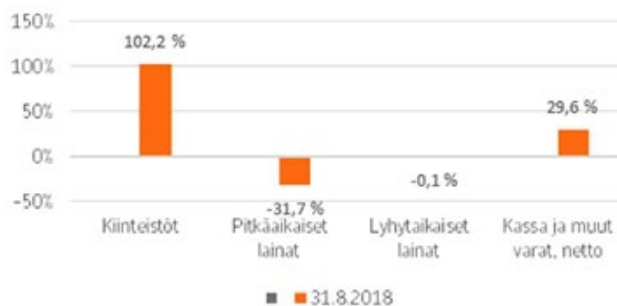
Suositus Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta 5 vuoden kuluessa.

Tuotonjako Rahaston B-osuuksille pyritään jakamaan tuotto-osuutena vähintään 75 prosenttia rahaston realisoituneesta tuloksesta. Rahastossa ei ole ollut liikkeeseenlaskettuja B-osuuksia tuotonjakohetkellä.

Tuottokehitys



Sijoitusten jakauma



Avainluvut

Kaupankäyntikulut 2,03 %

Palkkiot

	Merkintä	Lunastus	Hallinnointi	Juoksevat kulut
OP-Palvelukiinteistöt	2,00 %	5,00 %	1,90 %	2,13 %

Merkintäpalkkio peritään toimeksiannon yhteydessä ja hyvitetään kokonaisuudessaan rahastolle.

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

Rahasto-osuuksien arvot, EUR

	31.12.2017	31.12.2018
OP-Palvelukiinteistöt	100,00	100,59
Omistajien määrä		4 076
Rahaston arvo, MEUR		88,16

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto: varojen jakauma 31.12.2018

	Omistusosuus	Määrä	Kurssi euroa	Markkina-arvo euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Kiinteistösijoitukset					
Tytäryhtiöosakkeet/konserniyhtiöt					
Asunto Oy Haapajärven Valkovuokko	100,00 %	520	5 576,92	2 900 000,00	3,29
Asunto Oy Helsingin Melkonkatu 22	100,00 %	50 950	217,87	11 100 465,71	12,59
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Arvid	100,00 %	8 000	575,17	4 601 328,14	5,22
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Fanni	100,00 %	8 000	478,96	3 831 690,59	4,35
Kiinteistö Oy Annes	100,00 %	500	11 500,00	5 750 000,00	6,52
Kiinteistö Oy Haukiputaan Torvelantie 3	100,00 %	37	48 648,65	1 800 000,00	2,04
Kiinteistö Oy Helsingin Kyläsaarenkuja 2	100,00 %	5 000	5 515,34	27 576 718,88	31,28
Kiinteistö Oy Iisalmen Pöllösenlahden päiväkoti	100,00 %	2 500	672,00	1 680 000,00	1,91
Kiinteistö Oy Kaarinan Koriston Ranta	100,00 %	500	6 060,00	3 030 000,00	3,44
Kiinteistö Oy Kantakylän-Salpa	100,00 %	150	3 334,67	500 200,23	0,57
Kiinteistö Oy Kuopion Ahmantie 11	100,00 %	2 500	762,40	1 906 001,31	2,16
Kiinteistö Oy Lahden Keskussairaalankatu 20	100,00 %	2 500	225,88	564 700,00	0,64
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Korpikunnaankatu 3	100,00 %	7 765	357,65	2 777 133,03	3,15
Kiinteistö Oy Limingan Helmi	100,00 %	10 000	171,00	1 710 000,00	1,94
Kiinteistö Oy Limingan Timantti	100,00 %	100 000	13,10	1 310 000,00	1,49
Kiinteistö Oy Tampereen Kanavanportti	100,00 %	50 000	11,52	575 810,45	0,65
Koy Kuopion Retiisikatu 3	100,00 %	2 500	1 022,74	2 556 855,14	2,90
Oy KK-rahasto					
Kiinteistö Oy Auran Urpontien Päiväkoti	100,00 %	1 000	2 247,18	2 247 183,55	2,55
Kiinteistö Oy Vantaan Ojahaanpolun Päiväkoti	100,00 %	1 000	2 218,54	2 218 539,47	2,52
Kiinteistö Oy Laukaan Kuhamäenkadun Päiväkoti	100,00 %	1 000	2 004,52	2 004 523,03	2,27
Kiinteistö Oy Janakkalan Ilveslinnantien Päiväkoti	100,00 %	1 000	3 271,21	3 271 207,89	3,71
Kiinteistö Oy Tuusulan Korkinporras 1	100,00 %	1 000	2 401,88	2 401 880,53	2,72
Kiinteistö Oy Isokyrön Piiloluolantien Päiväkoti	100,00 %	1 000	1 213,34	1 213 344,00	1,38
Kiinteistö Oy KK-Rahaston Päiväkoti 7	100,00 %	1 000	422,67	422 673,97	0,48
Kiinteistö Oy KK-Rahaston Päiväkoti 9	100,00 %	1 000	830,40	830 400,00	0,94
Kiinteistö Oy KK-Rahaston Päiväkoti 10	100,00 %	1 000	755,00	755 000,00	0,86
Kiinteistö Oy KK-Rahaston Päiväkoti 12	100,00 %	1 000	558,00	558 000,00	0,63
				15 922 752,44	
Yhteensä				90 093 655,92	102,20
Pitkäaikaiset lainat				-27 948 000,00	-31,70
Lyhytaikaiset rakennusaikaiset lainat				-117 813,05	-0,13
Kassa ja muut varat, netto				26 129 658,48	29,64
Rahaston arvo				88 157 501,35	100,00
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä					
OP-Palvelukiinteistöt B				876 382	

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelma

1.1.-31.12.2018

Tuotot ja arvonmuutokset

Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	-540 577,30
Merkintä- ja lunastuspalkkiot	1 770 909,53
Muut tuotot	32,47

Kulut

Palkkiokulut	
Rahastoyhtiölle	-1 293 063,04
Korkokulut	-196 243,97
Muut kulut	-129 802,22

Tilikauden voitto / tappio

-388 744,53

Tase

31.12.2018

Vastaavaa

Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	90 093 655,92
Muut saamiset	
Muut saamiset	1 250,00
Siirtosaamiset	317 776,45
Rahat ja pankkisaamiset	86 218 326,71

Vastaavaa yhteensä

176 631 009,08

Vastattavaa

Rahaston arvo	88 157 501,35
Vieras pääoma	
Pitkäaikaiset lainat	27 948 000,00
Lyhytaikaiset rakennusaikaiset lainat	117 813,05
Ostovelat	653 845,97
Muut velat	
Muut	39 323,50
Merkintämaksut	58 728 172,42
Siirtovelat	986 352,79

Vastattavaa yhteensä

176 631 009,08

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelman liitetiedot 1.1.-31.12.2018

Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	
Vuokratuotot	873 102,03
Kiinteistöjen hoitokulut	-107 290,31
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-1 022 521,89
Muut kulut	-283 867,13
Yhteensä	-540 577,30

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot	
Uudelleen sijoitetut tuotot	873 102,03

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	717 359,99
Käyvän arvon laskut	-1 739 881,88

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-1 793 566,73
---	---------------

Taseen liitetiedot 31.12.2018

Rahaston arvo 1.1.	0,00
Merkinnät	88 546 245,88
Tilikauden voitto/tappio	-388 744,53
Rahaston arvo 31.12.	88 157 501,35

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 arvonmuutokset.

Tilikauden tappio	-388 744,53
Kiinteistöarvopapereiden realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	1 022 521,89
Tuotonjakokelpoiset varat	633 777,36
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	475 333,02
Rahasto-osuudenomistajille jaettava enimmäismäärä	633 777,36

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Kiinteistöjen ostositoumukset	31.12.2018
Kiinteistö Oy Lohjan Lehtolankaari	1 331 250
Asunto Oy Hämeenlinnan Vaunutirehtööri / osto ja urakkavastuu yht.	11 572 590
	<hr/>
	12 903 840

Urakka-/saneerausvastuut		Valmistumisaika
Asunto Oy Helsingin Melkonkatu 22	6 402 034	syksy 2019
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Arvid	3 781 154	syksy 2019
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Fanni	3 143 105	syksy 2019
Kiinteistö Oy Kantakylän-Salpa	2 836 165	06/2019
Kiinteistö Oy Lahden Keskussairaalankatu 20	2 308 662	09/2019
Kiinteistö Oy Tampereen Kanavanportti	11 644 189	12/2019
Oy KK-rahasto	17 738 684	syksy 2019
	<hr/>	
	47 853 993	

Tilikauden aikana rahasto on ostanut kiinteistöjä 77 873 070 eurolla.

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

Salkunhoitaja	OP Kiinteistösijoitus Oy	Rahastoluokka	Vaihtoehtoiset rahastot
Aloituspäivä	24.4.2013	Morningstar-luokitus	Kiinteistöt muut suorat sijoitukset
Vertailuindeksi	Ei vertailuindeksiä		
Sijoituspolitiikka	<p>OP-Vuokratuotto on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa asuntoihin, toimitiloihin ja asuntojen rakentamiseen Suomessa.</p> <p>Rahaston sijoitukset tehdään pääasiassa suoraan vuokra-asuntoihin, jotka muodostavat tyypillisesti noin puolet rahaston sijoitussalkusta. Lisäksi rahasto sijoittaa enintään viidenneksen bruttovaroistaan asuntojen rakennuttamiseen. Nämä sijoitukset toteutetaan välillisesti sijoittamalla asuntojen rakentamista ja vuokraamista harjoittavan kommandiittiyrityksen osuuksiin. Lisäksi rahasto sijoittaa toimitiloihin, kuten liiketiloihin ja toimistoihin.</p> <p>Rahaston tuottoon ja arvoon vaikuttavat merkittävästi Suomen kiinteistömarkkinoiden yleinen arvon ja vuokratuottojen kehitys. Rahaston sijoitukset keskitetään tyypillisesti kasvukeskuksiin ja muille salkunhoidon houkuttelevimpina pitämille alueille.</p> <p>Rahaston lukuun voidaan ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) rahaston kokonaisvaroista. Erityisestä syystä rahastolle voidaan ottaa lisäksi väliaikaisesti luottoa enintään kolmasosan (1/3) rahaston varoista. Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi.</p> <p>Rahaston varoista maksetaan kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä kiinteistökaupassa käytettävistä asiantuntijapalveluista aiheutuvista kustannuksista, joilla voi olla olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.</p>		

Toimintakertomus Ammattimaisen kiinteistömarkkinan transaktiovolyymi kohosi vuonna 2018 kaikkien aikojen toiseksi korkeimmaksi ollen lopulta n. 9,3 miljardia euroa. Pääomien suuntautuminen kiinteistösijoituksiin oli edelleen voimakasta, tosin ei aivan samalla tasolla kuin vuonna 2017. Tuottovaatimukset niin asunto- kuin toimitilapuolellakin jatkoivat laskuaan etenkin ulkomaisten kiinteistösijoittajien hakiessa kohteita salkkuihinsa.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto jatkoi kasvuaan vuoden 2018 aikana. Vuoden lopussa rahastolla oli sijoitettavaa varallisuutta n. 1,35 miljardia euroa ja kiinteistökannan arvo n. 1,37 miljardia euroa. Rahaston lainoitusaste on n. 18 % sijoitettavasta varallisuudesta. Rahaston kiinteistökannasta on valmiissa asutokannassa n. 65 %, toimitiloissa n. 26 % ja rakennushankkeisiin sitoutuneena n. 9 %. Osuudenomistajien lukumäärä kasvoi vahvasti läpi vuoden ollen vuoden lopussa 29 399.

Rakennushankkeiden asuntoja valmistui vuonna 2018 n. 850 kpl. Uusia asuinrakennushankkeita käynnistettiin n. 800 asunnon edestä. Lisäksi rahasto osti kuudesta asuntokohteesta yhteensä 334 valmista asuntoa. Kohteet sijaitsevat Helsingissä (4 kpl), Espoossa sekä Tampereella ja ne on rakennettu vuosina 2009–2014.

Toimitilapuolella rahasto osti vuonna 2017 valmistuneen n. 6000 m²:n toimistokiinteistön Espoon Leppävaarasta sekä Helsingin Kalasatamassa sijaitsevan lähes 8000 m²:n juuri saneeratun toimistokiinteistön. Lisäksi syyskuussa valmistui kauppakeskus Redi, josta rahastolla on pieni omistusosuus.

Yli 90 % rahaston kiinteistökannasta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja muissa yliopistokaupungeissa ja suurin osa rahaston kohteista on valmistunut vuoden 2014 jälkeen.

Vuonna 2018 rahasto teki myös ensimmäiset laajemmat realisointinsa myymällä yli 1000 asuntoa lähinnä 90-luvulla rakennetusta kannasta ja tällä vältettiin kohteille lähivuosina tulevat korjaustoimenpiteet ja -kustannukset. Myyttyjen kohteiden toteutuneet kauppahinnat vastasivat kohteiden arvostustasoja rahastossa eli kohteiden arvostukset ovat olleet realistisella tasolla.

Toimintavuoden päättyessä rahastolla oli omistuksessaan noin 4000 valmista asuntoa. Vuokrattavia toimitiloja rahaston omistuksessa on noin 120 000 m². Rahaston asuntojen vuokrausaste oli toimintavuoden päättyessä n. 98 % ja toimitilojen n. 97 %.

Rahaston kokonaistuotto sijoittajalle kulujen jälkeen vuonna 2018 oli 5,97 %. Rahasto ei käyttänyt sijoitustoiminnassaan johdannaisia vuonna 2018.

Merkittävä selittäjä hyvässä tuoton muodostuksessa on ollut aktiivinen ja onnistunut rakennuttamistoiminta. Erinomaisille sijainneille valmistuneiden asuinrakennushankkeiden markkina-arvot ylittivät poikkeuksetta valmistuessaan rakentamisen kustannukset, paikoin merkittävästikin.

Rahasto on myös jatkanut merkittävänä sijoittajana OP Asuntorahasto I Ky:ssä sekä OP Tonttirahasto Ky:ssä.

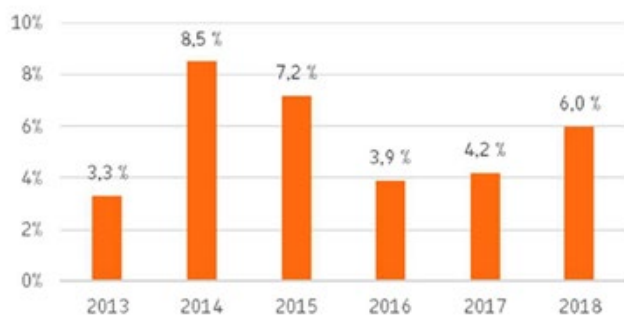
Vuonna 2019 rahasto tulee jatkamaan aktiivista sijoitustoimintaansa kiinteistömarkkinassa. Se ostaa valmiita asuin- ja toimitilakohteita, mikäli niiden ominaisuudet ja tuotto-odotukset vastaavat rahaston sijoituskriteereitä. Rahasto tulee myös jatkamaan menestyksekkästä rakennuttamistoimintaansa kasvukeskuksissa. Myönnettyjen rakennuslupien perusteella uudisrakentaminen on vähentymässä huippulukemista, mikä luo aktiiviselle rahastolle mahdollisuuden toteuttaa uusia hankkeita järkevällä hintatasolla.

Tuotonjako

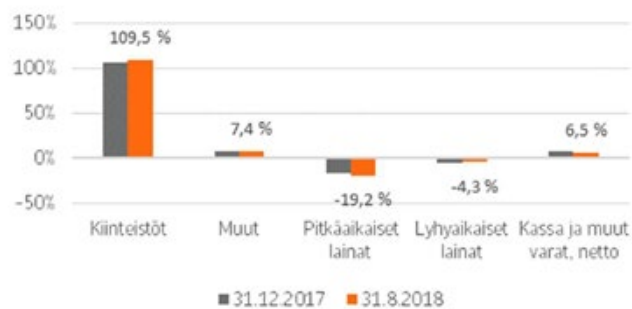
Rahaston B-osuiksille pyritään jakamaan tuotto-osuutena vähintään 75 prosenttia rahaston realisoituneesta tuloksesta.

Osuussarja	Päivä	Tuotonjako per osuus, EUR
OP-Vuokratuotto B (tuotto)	13.3.2018	2,56

Tuottokehitys



Sijoitusten jakauma



Avainluvut

Volatiliteetti	1,63 %
Kaupankäyntikulut	0,35 %

Palkkiot

	Merkintä	Lunastus	Hallinnointi	Juoksevat kulut
OP-Vuokratuotto B (tuotto)	2,00 %	5,00 %	1,90 %	2,25 %

Merkintäpalkkio peritään toimeksiannon yhteydessä ja hyvitetään kokonaisuudessaan rahastolle.

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

Rahasto-osuuksien arvot, EUR

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
OP-Vuokratuotto B (tuotto)	103,32	110,74	117,43	120,44	123,30	127,95
Omistajien määrä	1 867	4 813	10 028	18 603	24 102	29 399
Rahaston arvo, MEUR	100,45	266,62	525,38	853,81	1 046,36	1 177,24

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto: varojen jakauma 31.12.2018

	Omistusosuus	Määrä	Kurssi euroa	Markkina-arvo euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Kiinteistösijoitukset					
Tytäryhtiöosakkeet/konserniyhtiöt					
As Oy Espoon Saunahovi	100,00 %	8 000	1 086,24	8 689 922,18	0,74
As Oy Helsingin Kotihiisi	100,00 %	8 000	2 706,18	21 649 446,80	1,84
As Oy Hämeenlinnan Keinukulma	100,00 %	8 000	528,07	4 224 570,83	0,36
As Oy Kemin Sauvonranta	100,00 %	154 040	10,39	1 600 908,00	0,14
As Oy Kotkan Pohjoispuisto	100,00 %	8 000	477,25	3 818 014,30	0,32
As Oy Lahden Kivikoti	100,00 %	8 000	737,35	5 898 815,42	0,50
As Oy Lahden Kivikylä	100,00 %	8 000	727,25	5 818 021,00	0,49
As Oy Lahden Tehtaantyttö	100,00 %	18 180	255,08	4 637 306,27	0,39
As Oy Rovaniemen Viirinkankaantie 10	100,00 %	17 227	336,68	5 799 999,29	0,49
As Oy Vantaan Backaksen Birka	100,00 %	15 000	590,76	8 861 468,20	0,75
As Oy Vantaan Backaksen Vihtori	100,00 %	5 000	2 416,50	12 082 510,00	1,03
As Oy Vantaan Ritariperho	100,00 %	8 000	1 327,75	10 622 000,49	0,90
As Oy Vantaan Sipulitie 1	100,00 %	8 000	1 525,36	12 202 842,76	1,04
As. Oy Malskin Kuohu, Lahti	100,00 %	8 000	931,17	7 449 382,79	0,63
As. Oy Lappeenrannan Torilinna	100,00 %	2 500	4 160,00	10 400 000,00	0,88
As. Oy Tampereen Härmälänrannan Tuuli	100,00 %	8 000	1 655,28	13 242 254,00	1,12
Asunto Oy Espoon Kultainen Hauki	100,00 %	36 035	548,12	19 751 473,00	1,68
Asunto Oy Espoon Liinaharja	100,00 %	2 500	12 103,38	30 258 452,94	2,57
Asunto Oy Espoon Omenaterassi	100,00 %	3 030	4 778,80	14 479 774,43	1,23
Asunto Oy Espoon Piispanterassi	100,00 %	3 042	4 763,26	14 489 835,00	1,23
Asunto Oy Espoon Säterinkatu 14	100,00 %	2 500	6 376,00	15 939 992,22	1,35
Asunto Oy Helsingin Itälahdenkatu 21	100,00 %	43 235	212,05	9 167 821,53	0,78
Asunto Oy Helsingin Kampin Helmi	100,00 %	2 500	15 908,23	39 770 587,00	3,38
Asunto Oy Helsingin Meripellonkartano	54,14 %	2 336	4 031,66	9 417 959,03	0,80
Asunto Oy Helsingin Mänty	100,00 %	10 000	1 069,07	10 690 725,00	0,91
Asunto Oy Helsingin Neitoniemi	100,00 %	7 482	2 193,23	16 409 779,23	1,39
Asunto Oy Helsingin Pastelli	100,00 %	100	78 624,55	7 862 454,53	0,67
Asunto Oy Helsingin Pigmentti	100,00 %	100	84 385,31	8 438 531,20	0,72
Asunto Oy Helsingin Reportteri	100,00 %	4 645	3 462,22	16 081 990,00	1,37
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7	100,00 %	6 507	2 382,32	15 501 761,93	1,32
Asunto Oy Helsingin Toukoranta	100,00 %	10 000	2 880,93	28 809 335,21	2,45
Asunto Oy Helsingin Trokarin Linna	63,00 %	12 857	2 908,92	37 400 000,00	3,18
Asunto Oy Hyvinkään Ariadne	100,00 %	8 000	367,38	2 939 075,04	0,25
Asunto Oy Hämeenlinnan Kuivasilta	100,00 %	2 500	3 247,47	8 118 678,94	0,69
Asunto Oy Hämeenlinnan Logi	100,00 %	2 500	3 064,43	7 661 074,63	0,65
Asunto Oy Imatran Poutakuja 5	100,00 %	1 500	1 067,76	1 601 644,43	0,14
Asunto Oy Joensuun Viisari	100,00 %	10 500	252,32	2 649 387,84	0,23
Asunto Oy Jyväskylän Kipinämikko	100,00 %	15 950	432,97	6 905 840,00	0,59
Asunto Oy Jyväskylän Paperitehtaankatu 16	100,00 %	2 500	2 892,62	7 231 545,00	0,61
Asunto Oy Jyväskylän Sulous	100,00 %	8 000	927,49	7 419 900,00	0,63
Asunto Oy Jyväskylän Suuruspääntie 12	59,54 %	29 772	128,12	3 814 397,64	0,32
Asunto Oy Jyväskylän Syke	100,00 %	2 165	4 523,48	9 793 331,24	0,83
Asunto Oy Järvenpään Valimokuja 4	100,00 %	8 000	902,57	7 220 552,60	0,61
Asunto Oy Kotkan Korkeavuorenkatu 15	100,00 %	1 500	3 285,69	4 928 532,31	0,42
Asunto Oy Kuopion Gustavinkartano	100,00 %	33 485	392,75	13 151 311,22	1,12
Asunto Oy Kuopion Lönnrotinkatu 36	100,00 %	18 204	461,44	8 400 000,00	0,71
Asunto Oy Kuopion Papinpiha	100,00 %	2 500	4 023,87	10 059 673,77	0,85
Asunto Oy Kuopion Siltakaari	100,00 %	2 500	2 159,93	5 399 820,00	0,46
Asunto Oy Kuopion Villa Puijo	100,00 %	27 180	385,55	10 479 126,93	0,89
Asunto Oy Lappeenrannan Kajanus	100,00 %	89 664	119,91	10 751 194,61	0,91
Asunto Oy Lappeenrannan Pikisaarenkatu 42	100,00 %	5 000	1 455,64	7 278 208,58	0,62
Asunto Oy Mikkelin Luotsi	100,00 %	21 975	353,58	7 769 811,35	0,66

Asunto Oy Oulun Laukka	100,00 %	2 500	3 863,41	9 658 534,40	0,82
Asunto Oy Oulun Saaristonkatu 2	100,00 %	5 000	1 353,80	6 768 987,28	0,57
Asunto Oy Porin Kapteeni II	100,00 %	16 515	375,09	6 194 579,40	0,53
Asunto Oy Porvoon Pakkari	100,00 %	8 000	473,59	3 788 705,82	0,32
Asunto Oy Rauman Ahteentie 3	67,00 %	3 350	665,89	2 230 736,45	0,19
Asunto Oy Rovaniemen Honkala	100,00 %	12 000	132,81	1 593 724,96	0,14
Asunto Oy Rovaniemen Puistola	100,00 %	22 760	364,38	8 293 226,50	0,70
Asunto Oy Rovaniemen Rovakatu 14	100,00 %	5 000	955,52	4 777 599,00	0,41
Asunto Oy Seinäjoen Isolukkari	100,00 %	19 190	353,33	6 780 474,48	0,58
Asunto Oy Suonotkontie 4	100,00 %	3 141	2 758,42	8 664 182,24	0,74
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Wilhelm	100,00 %	8 000	1 378,74	11 029 949,74	0,94
Asunto Oy Tampereen Opaali	100,00 %	8 000	1 680,77	13 446 197,40	1,14
Asunto Oy Tampereen Pikkuniemi	100,00 %	2 500	5 357,34	13 393 357,54	1,14
Asunto Oy Tampereen Pisparrannan Rubino	100,00 %	25 000	138,47	3 461 732,00	0,29
Asunto Oy Tampereen Ratinan Arvo	100,00 %	25 000	557,37	13 934 270,00	1,18
Asunto Oy Tampereen Ratinanpuisto	51,12 %	2 556	4 570,23	11 681 513,26	0,99
Asunto Oy Tampereen Tietoraitti 4	100,00 %	8 000	862,06	6 896 490,14	0,59
Asunto Oy Tourulan Konstruktööri, Jyväskylä	100,00 %	2 500	2 831,78	7 079 441,46	0,60
Asunto Oy Turun Kaasukellonaukio	98,40 %	9 840	1 223,33	12 037 606,70	1,02
Asunto Oy Turun Kakolankallio 2	100,00 %	37 830	425,17	16 084 150,00	1,37
Asunto Oy Turun Loft-Tehdas III	100,00 %	3 686	2 512,04	9 259 379,57	0,79
Asunto Oy Turun Puulinna	100,00 %	2 500	8 024,27	20 060 675,00	1,70
Asunto Oy Turun Puuvilla	100,00 %	18 695	435,55	8 142 517,44	0,69
Asunto Oy Turun Ruusu puisto	100,00 %	44 790	449,41	20 128 969,50	1,71
Asunto Oy Vaasan Charlotta Bostads Ab	100,00 %	8 000	948,74	7 589 942,00	0,64
Asunto Oy Vaasan Kauppapuistikko 17	100,00 %	1 500	10 191,47	15 287 204,27	1,30
Asunto Oy Vantaan Iltarusko	100,00 %	8 000	1 208,83	9 670 678,89	0,82
Asunto Oy Vantaan Safiiri	100,00 %	8 000	1 478,58	11 828 622,70	1,00
Asunto Oy Vantaan Välke	100,00 %	8 000	2 196,95	17 575 572,86	1,49
Kiinteistö Oy Aitio Business Park Verdi	100,00 %	100	221 000,00	22 100 000,00	1,88
Kiinteistö Oy Aitio Business Park Vivaldi	100,00 %	100	225 000,00	22 500 000,00	1,91
Kiinteistö Oy Alberga Talo D	100,00 %	150	141 140,86	21 171 128,92	1,80
Kiinteistö Oy Alberga Talo E	100,00 %	6 000	3 701,55	22 209 327,30	1,89
Kiinteistö Oy Avia Line 3	100,00 %	2 500	2 800,00	7 000 000,00	0,59
Kiinteistö Oy Avia Logistics Center	100,00 %	2 500	3 480,27	8 700 672,66	0,74
Kiinteistö Oy Elielinaukio 2	100,00 %	2 500	5 961,42	14 903 555,25	1,27
Kiinteistö Oy Espoon Kipparinkatu 2	100,00 %	2 500	6 440,00	16 100 000,00	1,37
Kiinteistö Oy Espoon Niittykummun Metrokeskus	100,00 %	10 580	2 466,92	26 100 000,00	2,22
Kiinteistö Oy Espoon Tietäjänpuisto	100,00 %	641	3 272,93	2 097 950,47	0,18
Kiinteistö Oy Helsingin Trokarin Pysäköinti	68,38 %	930	2 735,29	2 543 821,57	0,22
Kiinteistö Oy Kalasataman Kummeli	100,00 %	7 131	3 661,22	26 108 184,00	2,22
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 11	100,00 %	7 988	3 054,48	24 399 172,96	2,07
Kiinteistö Oy Myllymäen Kauppapuisto 2	100,00 %	2 500	3 080,00	7 700 000,00	0,65
Kiinteistö Oy Oulun Yrtypellontie 2	100,00 %	100 000	159,02	15 901 549,03	1,35
Kiinteistö Oy Tammiston Tähti	100,00 %	8 000	1 300,00	10 400 000,00	0,88
Kiinteistö Oy Tampereen Mäntyhaantie 10	100,00 %	1 500	2 866,67	4 300 000,00	0,37
Kiinteistö Oy Tekosilkkikutomo	100,00 %	100	44 000,00	4 400 000,00	0,37
Kiinteistö Oy Vallila AKO	100,00 %	100	194 000,00	19 400 000,00	1,65
Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport	100,00 %	160 182 400	0,22	35 007 284,08	2,97
Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 2-6	100,00 %	5 000	4 042,12	20 210 611,50	1,72
OP Rent II Ky					
Asunto Oy Vaasan Pitkäkatu 32	100,00 %			3 607 000,00	0,31
Osakkuusyhtiöt					
As Oy Lappeenrannan City	35,18 %	3 837	769,10	2 951 049,36	0,25
Asunto Oy Espoon Koho	20,78 %	81 209	122,63	9 958 550,00	0,85
Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenkatu 10	20,79 %	878	7 232,35	6 350 000,00	0,54
Asunto Oy Kuopion Turontähti	49,95 %	2 133	3 169,25	6 760 000,00	0,57



Asunto Oy Oulun Alppikartano	28,15 %	22 528	126,07	2 840 000,00	0,24
Asunto Oy Oulun Tullipiha	48,88 %	15 315	270,89	4 148 742,87	0,35
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vernerit	48,64 %	44 862	57,99	2 601 519,04	0,22
Asunto Oy Vantaan Astrum	39,92 %	3 992	972,29	3 881 377,36	0,33
Bostads Ab Samse i Helsingfors	44,76 %	44 757	166,81	7 465 842,15	0,63
Kiinteistö Oy Helsingin Topeliuksenkatu 41b	50,00 %	6 150	3 227,64	19 850 000,00	1,69
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I	50,00 %	1 000	2 473,06	2 473 061,65	0,21
Kiinteistö Oy Myllyn Pysäköinti	39,41 %	1 210	520,66	630 000,00	0,05
Kiinteistö Oy Tampereen Tehtaankallion Parkki	40,88 %	1 120	613,84	687 500,00	0,06
Kiinteistö Oy Tiilikylän Pysäköinti	35,06 %	270	1 600,00	432 000,00	0,04
Lappeenrannan Cityn Parkki Oy	31,31 %	31	30 000,00	930 000,00	0,08

Muut

As Oy Lahden Paavolankulma	6,37 %	637	376,77	240 000,00	0,02
As. Oy Järvenpään Tupalankulma	18,46 %	61 939	40,27	2 494 074,97	0,21
As. Oy Järvenpään Tupalankulma Autopaikat	0,89 %	3 000	100,00	300 000,00	0,03
As. Oy Lappeenrannan Loiste	15,42 %	13 002	45,25	588 333,15	0,05
As. Oy Malskin Tammi, Lahti	14,12 %	11 001	52,55	578 053,89	0,05
As. Oy Malskin Tammi, Lahti Autopaikat	0,45 %	350	29,91	10 470,00	0,00
As. Oy Vantaan Neitoperho	13,39 %	1 071	1 398,88	1 498 200,00	0,13
Asunto Oy Oulun Kurrenkuja 4-6	7,34 %	3 671	90,98	333 975,00	0,03
Asunto Oy Oulun Revonkartano	5,10 %	1 000	209,52	209 522,96	0,02
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vernerit autopaikat	0,74 %	680	100,15	68 100,00	0,01
Asunto Oy Tampereen Ratinan Satama autopaikat	1,75 %	100	1 500,00	150 000,00	0,01
Asunto Oy Tapiolan Jalava, Espoo	6,81 %	335	7 492,54	2 510 000,00	0,21
Jyväskylän Faneerin Parkki Oy	0,11 %	19	8 105,26	154 000,00	0,01
Kiinteistö Oy Albergan Toimistojen Paikotus	19,17 %	92	26 299,39	2 419 543,78	0,21
Kiinteistö Oy Komiaparkki	1,50 %	120	1 000,00	120 000,00	0,01
Kiinteistö Oy Niittykummun Huippuparkki	10,67 %	19	16 842,11	320 000,00	0,03
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	0,25
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I pääomalaina 10.6.2025		2 670 000	1,00	2 670 000,00	0,23

Yhteensä

1 288 837 135,64 109,48

Arvopaperit

Kiinteistö pääomarahastot

KSK Parking I Ky		8 000 000	1,00	8 000 000,00	0,68
KSK Redi Ky		12 007 413	1,00	12 000 000,00	1,02
OP Asuntorahasto I Ky		77 119	102,88	7 933 970,83	0,67
OP Asuntorahasto I Ky B-osuus		76 813	102,88	7 902 495,72	0,67
OP Asuntorahasto I Ky C-osuus		75 318	102,88	7 748 698,35	0,66
OP Asuntorahasto I Ky D-osuus		106 612	102,88	10 968 287,83	0,93
OP Tonttirahasto Ky		342 789	93,57	32 074 783,57	2,72

Lainasaamiset

KSK Redi Ky loan 24.3.2020 1. erä				198 193,36	0,02
KSK Redi Ky loan 24.3.2020 2. erä				229 166,67	0,02
KSK Redi Ky loan 24.3.2020 3. erä				458 333,33	0,04

Muut osakkeet ja osuudet

Kalasadaman Palvelu Oy	7,60 %	945	1,00	945,00	0,00
Kauppakeskus REDI GP Oy	8,33 %	12 000 000	0,00	208,33	0,00
REDI Parkki GP Oy	8,33 %	8 000 000	0,00	208,33	0,00

Yhteensä

87 515 291,32 7,43



Pitkäaikaiset lainat	-225 607 971,71	-19,16
Lyhytaikaiset rakennusaikaiset lainat	-50 231 872,41	-4,27
Kassa ja muut varat, netto	76 724 239,57	6,52
Rahaston arvo	1 177 236 822,44	100,00
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä		
OP-Vuokratuotto B	9 200 744	

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto: Perustiedot kiinteistösijoituksista *

	Katuosoite	Paikkakunta	Valmistumis- /peruskorjaus- vuosi	Vuokrattava huoneistoala käyttötarkoituksittain, m ²	Omistus- osuus
Tytäryhtiöosakkeet/konserniyhtiöt					
As Oy Espoon Saunahovi	Saunalahdenkatu 16	Espoo	2009	Asuinhuoneistot: 2 026	100,00 %
As Oy Helsingin Kotihiisi	Rajatie 5 A, Kuoppatie 6	Helsinki	2009	Asuinhuoneistot: 5 467	100,00 %
As Oy Hämeenlinnan Keinukulma	Korentokatu 2	Hämeenlinna	2009	Asuinhuoneistot: 1 479	100,00 %
As Oy Kemin Sauvonranta	Sankarikatu 24	Kemi	2000	Yhteensä: 1 458	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 1 141	100,00 %
				Liiketilat: 317	100,00 %
As Oy Kotkan Pohjoispuisto	Pohjoispuistokatu 3	Kotka	2007	Asuinhuoneistot: 1 667	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 Tehtaantytö	Sorvarinkatu 18	Lahti	2007	Asuinhuoneistot: 1 818	100,00 %
As Oy Rovaniemen Viirinkankaantie 10	Viirinkankaantie 10	Rovaniemi	2016	Asuinhuoneistot: 1 661	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 Ritariperho	Väinö Tannerin tie 15	Vantaa	2008	Yhteensä: 2 939	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 2 909	100,00 %
				Liiketilat: 30	100,00 %
As Oy Vantaan Sipulitie 1	Sipulitie 1	Vantaa	2010	Asuinhuoneistot: 3 435	100,00 %
As. Oy Lappeenrannan Torilinna	Snellmaninkatu 3 D	Lappeenranta	2017	Asuinhuoneistot: 2 324	100,00 %
As. Oy Malskin Kuuhu, Lahti	Panimokatu 4	Lahti	2017	Asuinhuoneistot: 1 600	100,00 %
As. Oy Tampereen Härmälänrannan Tuuli	Hissikatu 1	Tampere	2015	Yhteensä: 3 572	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 3 513	100,00 %
				Liiketilat: 59	100,00 %
Asunto Oy Espoon Liinaharja	Perälänniitty 7	Espoo	2018	Asuinhuoneistot: 5 760	100,00 %
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 %
Asunto Oy Espoon Säterinkatu 14	Säterinkatu 14	Espoo	2015	Yhteensä: 3 122	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 1 646	100,00 %
				Liiketilat: 1 476	100,00 %
	Pohjoinen Rautatiekatu 30	Helsinki	2015	Yhteensä: 5 021	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Kampin Helmi				Asuinhuoneistot: 4 606	100,00 %
				Liiketilat: 415	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Mänty	Von Daehnin katu 12	Helsinki	2012	Asuinhuoneistot: 2 164	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Neitoniemi	Killingholmankuja 3	Helsinki	2000	Yhteensä: 3 737	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 3 407	100,00 %
				Liiketilat: 330	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Reportteri	Radiokuja 4	Helsinki	2018	Asuinhuoneistot: 2 250	100,00 %
Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 3-7	Retkeilijänkatu 3-7a	Helsinki	2015	Yhteensä: 3 254	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 2 902	100,00 %
				Liiketilat: 352	100,00 %
Asunto Oy Hämeenlinnan Kuivasilta	Kaivokatu 9	Hämeenlinna	2014	Yhteensä: 2 408	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 1 658	100,00 %
				Liiketilat: 750	100,00 %
Asunto Oy Imatran Poutakuja 5	Poutakuja 5	Imatra	1992	Asuinhuoneistot: 1 433	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Kipinämikko	Uno Savolan katu 5	Jyväskylä	2016	Asuinhuoneistot: 1 595	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Paperitehtaankatu 16	Paperitehtaankatu 16	Jyväskylä	2017	Asuinhuoneistot: 1 802	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Sulous	Vapaudenkatu 35	Jyväskylä	2015	Asuinhuoneistot: 1 676	100,00 %
Asunto Oy Jyväskylän Suuruspääntie 12	Suuruspääntie 12	Jyväskylä	1994	Asuinhuoneistot: 1 826	59,54 %
Asunto Oy Jyväskylän Syke	Vapaudenkatu 48-50	Jyväskylä	2017	Yhteensä: 2 118	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 1 946	100,00 %
				Liiketilat: 172	100,00 %
Asunto Oy Järvenpään Valimokuja 4	Valimokuja 4	Järvenpää	2017	Asuinhuoneistot: 1 737	100,00 %
Asunto Oy Kotkan Korkeavuorenkatu 15	Korkeavuorenkatu 15	Kotka	1992	Yhteensä: 2 778	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 2 620	100,00 %
				Liiketilat: 158	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Gustavinkartano	Satamakatu 13 A	Kuopio	2016	Yhteensä: 3 311	100,00 %
				Asuinhuoneistot: 2 801	100,00 %
				Liiketilat: 510	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Lönnrotinkatu 36	Kalevalankatu 31-33	Kuopio	2018	Asuinhuoneistot: 1 820	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Papinpiha	Ruustinnankuja 4	Kuopio	2016	Asuinhuoneistot: 2 782	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Siltakaari	Kanavanranta 3	Kuopio	2015	Asuinhuoneistot: 1 702	100,00 %
Asunto Oy Kuopion Villa Puijo	Taivaanpankontie 10 H 36	Kuopio	2016	Asuinhuoneistot: 2 673	100,00 %

Asunto Oy Lappeenrannan Kajanus	Vanerikatu 1	Lappeenranta	2015	Asuinhuoneistot:	3 048	100,00 %
Asunto Oy Lappeenrannan Pikisaarenkatu 42	Pikisaarenkatu 42	Lappeenranta	1999	Asuinhuoneistot:	3 468	100,00 %
Asunto Oy Mikkelin Luotsi	Graanintie 27	Mikkeli	2016	Asuinhuoneistot:	2 198	100,00 %
Asunto Oy Oulun Laukka	Limingantie 2	Oulu	2018	Yhteensä:	2 643	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	2 370	100,00 %
				Liiketilat:	273	100,00 %
Asunto Oy Oulun Saaristonkatu 2	Saaristonkatu 2	Oulu	2000	Yhteensä:	2 405	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	1 780	100,00 %
				Liiketilat:	625	100,00 %
Asunto Oy Porin Kapteeni II	Teljänkatu 1 B	Pori	2017	Asuinhuoneistot:	1 631	100,00 %
Asunto Oy Rauman Ahteentie 3	Ahteentie 3	Rauma	1994	Asuinhuoneistot:	1 623	67,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Puistola	Maakuntakatu 6	Rovaniemi	2017	Asuinhuoneistot:	2 189	100,00 %
Asunto Oy Rovaniemen Rovakatu 14	Rovakatu 14	Rovaniemi	2000	Yhteensä:	2 387	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	1 933	100,00 %
				Liiketilat:	455	100,00 %
Asunto Oy Seinäjoen Isolukkari	Pirkkalankatu 7	Seinäjoki	2016	Asuinhuoneistot:	1 919	100,00 %
Asunto Oy Suonotkontie 4	Suonotkontie 4	Helsinki	1963	Yhteensä:	2 532	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	2 454	100,00 %
				Liiketilat:	78	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Wilhelm	Kalkkikatu 3	Tampere	2016	Asuinhuoneistot:	2 771	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Opaali	Rieväkatu 8	Tampere	2017	Yhteensä:	2 799	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	2 664	100,00 %
				Liiketilat:	136	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Ratinan Arvo	Voimakatu 18	Tampere	2018	Yhteensä:	2 562	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	1 532	100,00 %
				Liiketilat:	1 030	100,00 %
Asunto Oy Tampereen Tietoraitti 4	Tietoraitti 4	Tampere	2017	Asuinhuoneistot:	1 862	100,00 %
Asunto Oy Tourulan Konstruktööri, Jyväskylä	Kivääritehtaankatu 8 A	Jyväskylä	2017	Asuinhuoneistot:	1 767	100,00 %
Asunto Oy Turun Kaasukellonaukio	Kaasukellonaukio 6	Turku	2015	Asuinhuoneistot:	2 708	98,40 %
Asunto Oy Turun Kakolankallio 2	Kakolankatu 5	Turku	2018	Asuinhuoneistot:	3 495	100,00 %
Asunto Oy Turun Loft-Tehdas III	Itäinen Rantakatu 74	Turku	2017	Asuinhuoneistot:	1 713	100,00 %
Asunto Oy Turun Puulinna	Raitiokuja 3	Turku	2018	Asuinhuoneistot:	4 432	100,00 %
Asunto Oy Turun Puuvilla	Raunistulantie 35	Turku	2014	Asuinhuoneistot:	1 843	100,00 %
Asunto Oy Turun Ruusuapuisto	Ruusukorttelinkuja 1	Turku	2018	Asuinhuoneistot:	4 524	100,00 %
Asunto Oy Vaasan Charlotta Bostads Ab	Mylykatu 11	Vaasa	2017	Asuinhuoneistot:	1 828	100,00 %
Asunto Oy Vaasan Kauppapuistikko 17	Kauppapuistikko 17	Vaasa	1998	Yhteensä:	5 473	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	4 410	100,00 %
				Liiketilat:	1 063	100,00 %
Asunto Oy Vaasan Pitkäkatu 32	Pitkäkatu 32	Vaasa	1997	Yhteensä:	2 121	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	1 807	100,00 %
				Liiketilat:	314	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Safiiri	Safiirikuja 17	Vantaa	2017	Asuinhuoneistot:	2 500	100,00 %
Asunto Oy Vantaan Välke	Talvikkitie 7	Vantaa	2018	Yhteensä:	3 331	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	3 172	100,00 %
				Liiketilat:	159	100,00 %
Kiinteistö Oy Aitio Business Park Verdi	Mannerheimintie 113	Helsinki	2014	Liiketilat:	5 021	100,00 %
Kiinteistö Oy Aitio Business Park Vivaldi	Mannerheimintie 113	Helsinki	2013	Liiketilat:	6 037	100,00 %
Kiinteistö Oy Alberga Talo D	Bertel Jungin aukio 3	Espoo	2015	Liiketilat:	5 215	100,00 %
Kiinteistö Oy Avia Line 3	Perintötie 2 B	Vantaa	2015	Liiketilat:	3 105	100,00 %
Kiinteistö Oy Avia Logistics Center	Perintötie 8	Vantaa	2014	Liiketilat:	4 684	100,00 %
Kiinteistö Oy Elielinaukio 2	Elielinaukio 2	Helsinki	1900 / 2005	Liiketilat:	1 011	100,00 %
Kiinteistö Oy Espoon Kipparinkatu 2	Kipparinkatu 2	Espoo	1986 / 2018	Yhteensä:	3 989	100,00 %
				Asuinhuoneistot:	3 842	100,00 %
				Liiketilat:	147	100,00 %
Kiinteistö Oy Espoon Niittykummun Metrokeskus	Merituulentie 36	Espoo	2017	Liiketilat:	5 458	100,00 %
Kiinteistö Oy Lönnrotinkatu 11	Lönnrotinkatu 11	Helsinki	1972 / 2016	Liiketilat:	4 650	100,00 %
Kiinteistö Oy Myllymäen Kauppapuisto 2	Myllärinkatu 10	Lappeenranta	2017	Liiketilat:	4 746	100,00 %
Kiinteistö Oy Oulun Yrtypellontie 2	Yrtypellontie 2	Oulu	2016	Liiketilat:	6 963	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:	2 940	100,00 %
Kiinteistö Oy Tekosilkkikutomo	Kuortaneenkatu 5	Helsinki	1939 / 2013	Liiketilat:	2 932	100,00 %
	Aleksis Kiven katu 17,					
Kiinteistö Oy Vallila AKO	Konepajankuja 6	Helsinki	1920 / 2014	Liiketilat:	5 072	100,00 %
Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport	Ohtolankatu 2-6	Vantaa	2000	Liiketilat:	18 310	100,00 %
Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 2-6	Sähkötie 2-6	Vantaa	2007	Liiketilat:	8 969	100,00 %

Osakkuusyhtiöt

As Oy Lappeenrannan City	Valtakatu 34-36	Lappeenranta	2017	Asuinhuoneistot:	1 919	35,18 %
Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenkatu 10	Ruoholahdenkatu 10	Helsinki	1940	Asuinhuoneistot:	757	20,79 %
Asunto Oy Kuopion Turontähti	Niiralankatu 19	Kuopio	2008	Asuinhuoneistot:	2 019	49,95 %
Asunto Oy Oulun Alppikartano	Betonimiehenkatu 3	Oulu	2008	Asuinhuoneistot:	1 010	28,15 %
Asunto Oy Oulun Tullipiha	Lyötynkatu 9	Oulu	2002	Asuinhuoneistot:	1 502	48,88 %
Asunto Oy Tampereen Niemenrannan Vernerin	Meesakatu 8	Tampere	2014	Asuinhuoneistot:	1 402	48,64 %
Kiinteistö Oy Helsingin Topeliuksenkatu 41b	Topeliuksenkatu 41b	Helsinki	1999	Liiketilat:	4 921	50,00 %
Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis I	Hatanpääkatu 3	Tampere	1979 / 2016	Liiketilat:	3 276	50,00 %

Muut

As Oy Lahden Paavolankulma	Seponkatu 10	Lahti	1994	Asuinhuoneistot:	154	6,37 %
As. Oy Järvenpään Tupalankulma	Tupalantie 2	Järvenpää	2017	Asuinhuoneistot:	1 610	18,46 %
As. Oy Malskin Tammi, Lahti	Kulmakatu 4	Lahti	2017	Asuinhuoneistot:	305	14,12 %
As. Oy Vantaan Neitoperho	Väinö Tannerin tie 17	Vantaa	2008	Asuinhuoneistot:	445	14,87 %
Asunto Oy Oulun Kurrenkuja 4-6	Kurrenkuja 4-6	Oulu	2000	Asuinhuoneistot:	214	7,34 %
Asunto Oy Oulun Revonkartano	Revonkuja 5	Oulu	2008	Asuinhuoneistot:	100	5,10 %
Asunto Oy Tapiolan Jalava, Espoo	Revontulentie 6 B	Espoo	2014	Asuinhuoneistot:	333	6,81 %

Kiinteistötyyppikohtaiset lisätiedot

Kiinteistötyyppi	Käyttöaste	Bruttotuotto	Vuokra-sopimusten määrä	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Asuin kiinteistöt	97,91 %	32 566 954,20	3 407	703 827 782,17	27 030 909,80	7,19 %
Liikekiinteistöt	96,26 %	21 781 483,44	174	291 921 128,92	-3 050 000,00	4,76 %

Paikkakunta-kohtaiset lisätiedot

Paikkakunta	Käyttöaste	Bruttotuotto	Vuokra-sopimusten määrä	Käypä arvo	Arvonmuutos	Nettotuottoaste
Espoo	98,80 %	6 363 733,62	253	119 061 128,92	1 941 241,40	5,51 %
Helsinki	97,32 %	13 814 762,27	471	246 585 622,00	3 738 736,32	5,92 %
Hämeenlinna	90,66 %	701 884,50	52	12 340 995,00	-769 480,00	-3,01 %
Imatra	100,00 %	190 013,41	34	1 601 600,00	-143 300,00	-5,42 %
Jyväskylä	94,70 %	2 079 280,91	249	42 217 925,00	-941 762,50	0,64 %
Järvenpää	98,45 %	679 122,44	79	14 210 050,00	-82 050,00	2,38 %
Kemi	95,23 %	199 462,75	20	1 601 000,00	-599 000,00	-22,66 %
Kotka	96,13 %	624 008,31	85	8 746 427,31	-145 297,69	1,33 %
Kuopio	98,56 %	2 363 883,30	240	54 250 000,00	2 646 623,33	9,57 %
Lahti	97,11 %	1 372 705,88	155	25 416 205,00	-345 931,88	1,56 %
Lappeenranta	99,26 %	2 588 890,31	187	43 624 935,00	293 537,00	5,01 %
Mikkeli	100,00 %	431 884,22	45	7 770 000,00	589 235,00	12,80 %
Oulu	97,41 %	2 413 379,29	159	40 113 125,00	620 216,44	5,52 %
Pori	93,32 %	326 654,47	41	6 194 590,00	-26 730,00	3,53 %
Rauma	90,26 %	231 416,81	26	2 235 130,00	104 553,75	8,60 %
Rovaniemi	100,00 %	1 149 616,68	149	18 871 550,00	-825 275,00	-0,68 %
Seinäjoki	97,60 %	316 593,75	41	6 780 000,00	37 875,00	3,77 %
Tampere	99,57 %	3 885 140,81	356	76 011 925,00	4 924 259,90	10,45 %
Turku	95,52 %	2 477 504,76	367	85 676 475,00	11 717 277,21	16,94 %
Vaasa	96,66 %	1 455 822,33	171	26 467 000,00	744 850,00	5,69 %
Vantaa	96,62 %	10 682 676,82	401	155 973 227,86	501 331,52	5,38 %

* Kiinteistöjen perustiedot sekä lisätiedot on annettu siitä kiinteistövarallisuudesta, joka on ollut kiinteistörahaston omistuksessa koko tilikauden 1.1.–31.12.2018 ajan.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelma	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Tuotot ja arvonmuutokset		
Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	79 243 545,86	52 054 184,00
Arvopapereiden nettotuotot	-4 635 489,19	2 444 143,31
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	8 739 983,33	2 772 800,94
Korkotuotot	150 918,01	79 843,79
Merkintä- ja lunastuspalkkiot	3 123 789,17	3 578 568,86
Muut tuotot	378 760,74	310 786,80
Kulut		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiölle	-21 183 128,42	-18 850 410,69
Säilytysyhtiöille	0,00	0,00
Korkokulut	-2 117 413,21	-1 466 279,03
Muut kulut	-16 077,42	-164 518,96
Tilikauden voitto / tappio	63 684 888,87	40 759 119,02
Tase	31.12.2018	31.12.2017
Vastaavaa		
Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	1 288 837 135,67	1 111 510 447,17
Arvopaperit markkina-arvoon	87 515 291,32	83 103 653,73
Myyntisaamiset	38 483,11	26 736,54
Muut saamiset		
Muut saamiset	716 726,76	33 792 434,27
Siirtosaamiset	1 078 043,74	945 859,83
Rahat ja pankkisaamiset	141 318 484,03	84 941 766,70
Vastaavaa yhteensä	1 519 504 164,63	1 314 320 898,24
Vastattavaa		
Rahaston arvo	1 177 236 822,44	1 046 362 612,20
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset lainat	225 607 971,71	168 407 715,00
Lyhytaikaiset rakennusaikaiset lainat	50 231 872,41	59 862 074,06
Ostovelat	129 878,00	683 957,70
Muut velat		
Muut	5 877 970,71	7 307 421,65
Merkintämaksut	53 407 258,99	20 938 216,07
Siirtovelat	7 012 390,37	10 758 901,56
Vastattavaa yhteensä	1 519 504 164,63	1 314 320 898,24

Tuloslaskelman liitetiedot	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Kiinteistöarvopapereiden nettotuotot		
Vuokratuotot	56 590 579,98	49 758 752,00
Kiinteistöjen hoitokulut	-12 135 841,72	-11 489 009,01
Vastikkeet	-2 237 864,58	-2 895 653,48
Luovutusvoitot	8 243 038,32	5 135 273,56
Luovutustappiot	-1 779 204,82	-1 111 597,83
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	34 800 325,24	17 045 127,78
Muut kulut	-4 237 486,56	-4 388 709,02
Yhteensä	79 243 545,86	52 054 184,00
Arvopapereiden nettotuotot		
Osakesidonnaiset erät		
Luovutusvoitot	0,00	686 353,79
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-4 635 489,19	1 757 789,52
Yhteensä	-4 635 489,19	2 444 143,31
Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot		
Tuotto-osuuksille jaettu tuotto	21 906 711,24	16 139 622,94
Uudelleen sijoitetut tuotot	51 507 189,00	43 294 801,77
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	28 934 150,78	22 154 237,57
Käyvän arvon laskut	1 230 685,27	-3 351 320,27
Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	-4 130 402,09	-3 335 227,55
Taseen liitetiedot	31.12.2018	31.12.2017
Rahaston arvo 1.1.	1 046 362 612,20	863 729 207,80
Merkinnät	122 570 979,26	166 896 717,44
Lunastukset	-33 474 946,65	-8 882 810,63
Voitto edellisiltä tilikausilta	0,00	1,51
Tuotonjako	-21 906 711,24	-16 139 622,94
Tilikauden voitto/tappio	63 684 888,87	40 759 119,02
Rahaston arvo 31.12.	1 177 236 822,44	1 046 362 612,20
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	63 684 888,87	40 759 119,02
Arvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset	4 635 489,19	-1 757 789,52
Kiinteistöarvopapereiden realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-34 800 325,24	-17 045 127,78
Tuotonjakokelpoiset varat	33 520 052,82	21 956 201,72
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	25 140 039,61	16 467 151,29
Rahasto-osuudenomistajille jaettava enimmäismäärä	33 520 052,82	21 956 201,72

Vakuudet ja vastuusitoumukset

	31.12.2018	Valmistumis- aika	31.12.2017
Kiinteistöjen ostositoumukset			
Asunto Oy Kuopion Hermanni	1 727 078	3/2019	
	1 727 078		17 977 200,00
Urakka-/saneerausvastuut			
Asunto Oy Tampereen Pisparannan Rubino	4 400 934	syksy 2019	
Asunto Oy Vantaan Iltarusko	5 646 722	11/2019	
Asunto Oy Hyvinkään Ariadne	3 660 925	syksy 2019	
Asunto Oy Porvoon Pakkari	2 507 304	syksy 2019	
Asunto Oy Joensuun Viisari	3 050 612	syksy 2019	
Asunto Oy Rovaniemen Honkala	6 056 275	syksy 2019	
Asunto Oy Helsingin Itälahdenkatu 21	11 623 858	12/2019	
Asunto Oy Hämeenlinnan Logi	3 417 859	6/2019	
As Oy Helsingin Pastelli	1 179 059	03/2019	
As Oy Helsingin Pigmentti	942 955	03/2019	
As Oy Tampereen Pikkuniemi	2 714 840	03/2019	
	45 201 343		72 989 500,00
Pääomarahastojen sijoitussitoumukset			
OP Asuntorahasto I Ky	4 127 592		
	4 127 592		7 000 000,00
Yhteensä	51 056 013		97 966 700,00

Tilikauden aikana rahasto on ostanut kiinteistöjä 245 605 090 eurolla ja myynyt 151 435 559 eurolla.

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

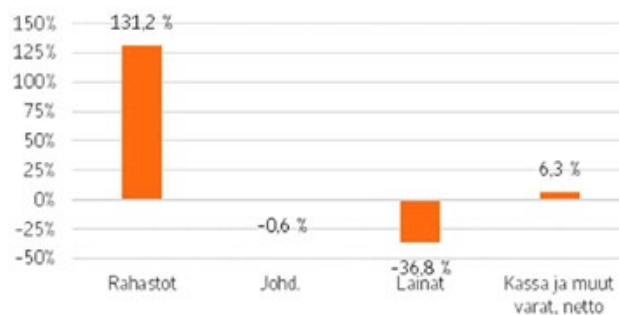
R2 Crystal -erikoissijoitusrahasto

Salkunhoitaja	R. Karkkulainen, L. Ström	Rahastoluokka	Vaihtoehtoiset rahastot
Aloituspäivä	29.3.2018	Morningstar-luokitus	Vaihtoehtoiset - Rahastojen rahastot - Multistrategia
Vertailuindeksi	Ei vertailuindeksiä		
Sijoituspolitiikka	<p>R2 Crystal -erikoissijoitusrahaston tavoite on saavuttaa pitkällä aikavälillä hyvä tuotto suhteessa rahaston ottamiin riskeihin. Rahasto pyrkii tehokkaaseen tuotto-/riskisuhteeseen ja sijoittaa varansa pääosin hedge-rahastoihin, joiden riski on maltillinen, joiden kustannukset ovat maltilliset ja joiden tuotto-riskisuhde on suotuisa.</p> <p>Rahaston sijoitustavoite on normaaleissa markkinaolosuhteissa saavuttaa hyvää kokonaistuottoa, joka ei ole suoraan riippuvainen osake- tai korkomarkkinoiden suunnasta.</p> <p>Rahaston toteutunut tuotto/riski on riippuvainen monesta eri tekijästä, kuten onnistuneesta markkinanäkemyksestä, menestyksekkästä strategiavalinnasta, tarkasta rahastovalinnasta sekä riskienhallinnasta. Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan tuottopotentiaalin ohella salkun kokonaisriskiä hajauttavia ominaisuuksia. Rahaston varat sijoitetaan normaalisti 10–25 hedge-rahastoon.</p> <p>Rahasto on sijoitusrahastolaissa tarkoitettu erikoissijoitusrahasto, koska se voi sijoittaa sellaisiin sijoituskohteisiin, jotka eivät ole mahdollisia sijoitusrahastodirektiivin mukaisille rahastoille. Rahasto käyttää tyyppisesti myös velkavapua sijoitustoiminnassaan.</p>		
Toimintakertomus	<p>Lähdettäessä vuoteen 2018 talousympäristön näkymä oli hyvinkin positiivinen. Kaikki talousalueet olivat vahvassa kasvussa ja heikkoja pisteitä oli vaikea löytää. Tummia pilviä taivaalle loivat kuitenkin niin poliittiset huolet että asteittain kiristynyt talouspolitiikka. Poliittisella rintamalla erityisesti kauppasota Yhdysvaltain ja Kiinan välillä on herättänyt huolta. Talouspolitiikan saralla Yhdysvaltain keskuspankki Fed on jatkanut korkojen nostamista pienentäen myös tasettaan täydellä vauhdilla, vaikka muualla maailmassa korot eivät juurikaan ole nousseet. Kasvun hidastuessa on markkinoilla herännyt pelko, että Fed on tekemässä virheen kiristäessään rahapolitiikkaansa.</p> <p>Sijoitusvuosi 2018 oli loppujen lopuksi vaikea, kun kaikki omaisuusluokat päätyivät negatiivisen tuoton puolelle. Hedge-rahastot eivät olleet immuuneja markkinakehitykselle ja indeksitasolla hedge-rahastoille kulunut vuosi oli joltain osin huonoin sitten vuoden 2008. R2 Crystal -erikoissijoitusrahasto pärjasi suhteellisesti hyvin tässä markkinassa päätyen kuitenkin tuottomielessä negatiivisen tuoton puolelle.</p> <p>R2 Crystal -erikoissijoitusrahasto kasvoi uusien pääomien myötä vuonna 2018. Vuoden lopussa rahastolla oli sijoitettavaa varallisuutta noin 234 miljoonaa ja pääomia yhteensä noin 320 miljoonaa. Rahaston lainoitusaste vuoden lopussa on noin 26,60 %. Rahaston osuudenomistajien määrä kasvoi läpi vuoden sijoittajien etsiessä vaihtoehtoisia sijoituksia osake -ja velkamarkkinoiden laskiessa.</p> <p>Rahaston sijoituksista valtaosa tuotti positiivisesti vuonna 2018. Kuitenkin tappiot erityisesti kehittyviltä markkinoilta vetivät koko rahaston tuoton negatiiviseksi. Kehittyviä markkinoita painoivat nousevat USA:n korot, taalan vahventuminen sekä sijoittajien vetäytyminen riskisiltä pidetyiltä markkinoilta. Lisätappioita syntyi systemaattisista strategioista, joita painoivat erityisesti osakepositiot ja raaka-ainepositiot. Edellä mainituista tapahtumista johtuen rahaston tilikaudesta muodostui noin 8 miljoonaa euroa tappiollinen. Muuten rahaston managerit pärjäsivät hyvin osake- ja velkamarkkinoilla, vaikka markkinaympäristö oli haastava.</p> <p>Vuoden 2018 aikana rahastossa lisättiin sellaisten direktionaalisten ja relatiivisten strategioiden painoa, joiden näemme hyötyvän nousevista koroista sekä volatiliiteetista. Vastaavasti vuoden lopussa laskimme kehittyvien markkinoiden painoa ja maltillisesti markkinaneutraalien osakestrategioiden painoa rahastossa.</p> <p>Vuoteen 2019 lähdettäessä rahaston lainoitusaste on alle historiallisen keskiarvon, joten olemme varovaisia riskin suhteen. Alhainen lainoitusaste mahdollistaa myös tilannekohtaisten markkinaylilyöntien hyödyntämisen uusien sijoituksin. Tämän lisäksi olemme valmiita kasvattamaan direktionaalisten strategioiden painoa rahastossa alkuvuoden aikana.</p> <p>R2 Crystal -rahasto siirrettiin Irlannista Suomeen vuoden 2018 aikana kahdessa erässä. 31.3.2018 siirrettiin osuudenomistajat R2 Crystal -erikoissijoitusrahastoon ja 1.7.2018 siirrettiin kaikki alla olevat rahastosijoitukset. Tällä välin suomalainen erikoissijoitusrahasto omisti kokonaan Irlantiin rekisteröidyn rahaston.</p> <p>Siirron myötä rahaston kiinteät palkkiot laskevat ja saamme rahaston Suomen lainsäädännön alle.</p> <p>R2 Crystal -erikoissijoitusrahasto käytti rahaston suojaustarkoituksiin valuuttatermiinejä. Rahasto suojaa Yhdysvaltojen dollarialtistuman lähtökohtaisesti aina kokonaan. Tästä voidaan kuitenkin poiketa salkunhoidon päätöksellä, markkinatilanteesta riippuen, mutta tästä periaatteesta ei ole vuonna 2018 poikettu.</p>		
Suositus	Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo lunastaa osuutensa rahastosta 5 vuoden kuluessa.		
Tuotonjako	Rahastossa ei ole ollut liikkeeseenlaskettuja B-osuuksia tuotonjakohetkellä.		

Tuottokehitys

Rahasto aloitti toiminnan 2018, joten tuottokehitystä ei näytetä.

Sijoitusten jakauma



Avainluvut

Rahasto on toiminut alle vuoden, tunnuslukuja ei lasketa.

Palkkiot

R2 Crystal A (kasvu)

Merkintä	Lunastus	Hallinnointi	Tuotto- sidonnainen palkkio	Arvioidut juoksevat kulut
-	-	0,90 %	20,00 %	2,50 %

OP-Rahastoyhtiö Oy:n lähipiiriin kuuluvalle sijoituspalveluyritykselle maksettujen kaupankäyntipalkkioiden osuus.

0,00 %

Rahasto-osuuksien arvot, EUR

	31.12.2018
R2 Crystal A (kasvu)	110 796,35
Omistajien määrä	72
Rahaston arvo, MEUR	233,80

R2 Crystal -erikoissijoitusrahasto: varojen jakauma 31.12.2018

	Määrä	Kurssi	Markkina-arvo / arvonmuutos euroa	Prosenttia rahaston arvosta
Muut arvopaperit				
Rahastot				
Euromääräiset				
AHL (Cayman) SPC Class A1 Evolution EUR Shares	13 438 385,9760	1,49	20 017 819,75	8,56
Capula Global Relative Fund Ltd - Class E	67 373,4070	232,77	15 682 426,23	6,71
Man AHL Evolution Frontier Ltd	14 723 384,0000	1,06	15 639 178,48	6,69
Pharo Gaia Fund Limited, Class B EUR Shares	8 651,7540	2 796,64	24 195 841,31	10,35
Euromääräiset yhteensä			75 535 265,77	32,31
USD-määräiset				
Alpstone Global Macro Fund Class A - S008 2018	23 000,0000	1 028,39	20 691 076,65	8,85
Citadel Kensington Global Strategies Fund Ltd	37 181,8867	992,92	32 295 533,34	13,81
Concordia G-10 Fixed Income Rel. Value Ltd A 11/18	37,0375	1 008,03	32 659,63	0,01
Concordia G-10 Fixed Income Rel. Value Ltd A 3/18	6 028,0026	1 035,40	5 459 836,92	2,34
Concordia G-10 Fixed Income Rel. Value Ltd A 5/18	31,4223	1 026,71	28 221,71	0,01
Concordia G-10 Fixed Income Rel. Value Ltd A 8/18	36,8713	1 021,99	32 963,50	0,01
Concordia G-10 Fixed Income Relative Value Ltd A	16 855,4576	1 415,62	20 873 026,65	8,93
D.E.Shaw Oculus International Fund	1,0000	20 245 517,00	17 710 289,11	7,58
Davidson Kempner Distressed Opportunities Int - A	21 902,7644	1 294,04	24 793 795,18	10,60
Golden Tree Select Offshore Fund Ltd Class A-R S1	4 520,6771	1 193,80	4 720 972,98	2,02
Golden Tree Select Offshore Fund Ltd Class A-R2 S1	19 236,3673	1 372,49	23 095 519,34	9,88
HBK Multi-Strategy Offshore Fund Ltd A Interests	17 946,6633	1 161,71	18 237 974,94	7,80
King Street Capital Ltd S SER 60 Class S	2 031,7390	150,64	267 739,00	0,11
King Street Capital Ltd S SER 65 Class S	216,6340	15,25	2 890,52	0,00
Millennium International Ltd Class DD - S01A	18 607,4519	2 166,70	35 268 184,91	15,08
Spinnaker Global Emerging Markets Fund Ltd Cl. N1	321 158,3950	98,28	27 612 064,64	11,81
USD-määräiset yhteensä	EUR/USD = 1,14315		231 122 749,02	98,86
Arvopaperit yhteensä			306 658 014,79	131,16
Johdannaisopimukset				
Vakioimattomat johdannaiset				
Valuuttajohdannaiset				
EUR/USD__20181012	-93 000 000	0,00	0,00	0,00
EUR/USD__20181012	79 605 840	-2,10	-1 671 779,32	-0,72
EUR/USD__20181109	-90 000 000	0,00	0,00	0,00
EUR/USD__20181109	78 704 558	0,30	238 602,89	0,10
EUR/USD__20181210	-87 000 000	0,00	0,00	0,00
EUR/USD__20181210	75 590 518	-0,09	-69 529,38	-0,03
Valuuttajohdannaiset yhteensä			-1 502 705,81	-0,64
Johdannaisopimukset yhteensä			-1 502 705,81	-0,64
Lainat				
OP Yrityspankki Luotto 1kk, R2 Crystal	-86 000 000	100,08	-86 068 083,33	-36,81
Lainat yhteensä			-86 068 083,33	-36,81
Kassa ja muut varat, netto yhteensä			14 709 327,74	6,29
Rahaston arvo			233 796 553,39	100,00
Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä				
R2 Crystal A (kasvu)			2 110,1468	

R2 Crystal -erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelma

29.3. - 31.12.2018

Tuotot ja arvonmuutokset

Arvopapereiden nettotuotot	1 271 835,90
Johdannaissopimusten nettotuotot	-7 447 381,68
Korkotuotot	14 134,32
Muut tuotot	1 087 995,92

Kulut

Palkkiokulut	
Rahastoyhtiölle	-1 071 036,44
Säilytysyhtiölle	-73,00
Korkokulut	-640 767,16
Muut kulut	-1 449 541,18

Tilikauden voitto / tappio -8 284 833,32

Tase

31.12.2018

Vastaavaa

Arvopaperit markkina-arvoon	306 658 014,79
Myyntisaamiset	4 246 530,79
Muut saamiset	
Johdannaissopimusten arvonnousut	238 602,89
Muut saamiset	1 039 069,05
Siirtosaamiset	10,93
Rahat ja pankkisaamiset	28 497 939,40

Vastaavaa yhteensä 340 680 167,85

Vastattavaa

Rahaston arvo	233 796 553,39
Vieras pääoma	
Muut velat	
Johdannaissopimusten arvonalennukset	1 741 308,70
Muut	104 531 067,93
Siirtovelat	611 237,83

Vastattavaa yhteensä 340 680 167,85

R2 Crystal -erikoissijoitusrahasto

Tuloslaskelman liitetiedot

29.3. - 31.12.2018

Arvopapereiden nettotuotot

Osakesidonnaiset erät

Luovutusvoitot	349 991,12
Luovutustappiot	-112 279,74
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	1 034 124,52

Yhteensä 1 271 835,90

Johdannaissopimusten nettotuotot

Muut kuin osake-/korkosidonnaiset erät

Luovutusvoitot	3 458 995,91
Luovutustappiot	-9 403 671,78
Realisoitumattomat arvonmuutokset, netto	-1 502 705,81

Yhteensä -7 447 381,68

Jaetut ja uudelleen sijoitetut tuotot

Uudelleen sijoitetut tuotot 14 134,32

Osa tuotoista käytetään rahaston likviditeetin hallintaan ja osa sijoitetaan uudelleen.

Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut brutto

Käyvän arvon nousut	7 787 807,19
Käyvän arvon laskut	-8 256 388,48

Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut 0,00

Taseen liitetiedot

31.12.2018

Rahaston arvo 1.1.	0,00
Merkinnät	242 698 151,94
Lunastukset	-616 765,23
Tilikauden voitto/tappio	-8 284 833,32
Rahaston arvo 31.12.	233 796 553,39

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Pantatut tilit 1 900 000,00

OP-Rahastoyhtiön henkilökunta sekä yhtiön palkat ja palkkiot 2018

Henkilöstön lukumäärä keskimäärin v. 2018	Keskimääräinen lkm
Vakinainen kokoaikainen henkilöstö	6
Määräaikainen henkilöstö	0
Yhteensä	6

Henkilöstön ja toimielinten jäsenten palkat ja palkkiot	€
Palkat ja palkkiot yhteensä	720 712,01
josta hallituksen jäsenet ja varajäsenet sekä toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	322 406,64
josta hallituksen kokouspalkkiot	13 000,00

Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erittely				
Vaikutus riskiasemaan	Henkilömäärä	Kiinteä ansio €	Muuttuva ansio €	Palkat ja palkkiot yhteensä €
Ei	4	252 284,30	14 544,35	266 828,65
Kyllä	2	375 322,60	65 560,76	440 883,36
	6	627 606,90	80 105,11	707 712,01

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

OP Rahastoyhtiö Oy:n hallituksen esitys tuotonjaosta

Hallitus esittää, että kunkin alla olevassa taulukossa esitetyn rahaston tuotto-osuutena jaetaan B-rahasto-osuuksien omistajille taulukossa esitetyn prosentin mukainen osuus vuoden viimeisen pankkipäivän (31.12.2018) rahasto-osuuden arvosta pyöristäen yksittäinen tuotto-osuus 0,01 euron tarkkuuteen kuitenkin niin, että jaettava tuotto-osuus on vähintään taulukossa esitetyn prosentin verran kyseisestä rahasto-osuuden arvosta.

Rahasto	Osuuslajin arvo	Tuotto/osuus €	Tuotto/osuus (%)
OP-Metsänomistaja B (tuotto)	122,83	2,60	2,12
OP-Palvelukiinteistöt B (tuotto)	100,59	0,43	0,43
OP-Vuokratuotto B (tuotto)	127,95	3,50	2,74

Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista ja tositelajeista

Tositepäiväkirja, kuukausipäiväkirja on arkistoitu LEA-arkistointijärjestelmään.

Tositteet on joko laadittu konekielisenä tai tulostettu paperille ja ne säilytetään kansiossa tai arkistoituna.

AA	Käyttöomaisuus
GR	Dimension arvopaperiosakirjanpito
GZ	ALV-veloitus
IE	Analyste
KH	Vuokraeskontra
KZ	Automaattiset laskut
LF	Ostolaskut
PE	Yleinen peruutus
SA	Kauden päätös, lopullinen
SB	Kauden päätös, purettava
SE	Päivittäistosite
ST	ALV-siirto
QC	Välitilikorot
QN	Kiinteistöyhtiön avaava tase

OP-Rahastoyhtiö Oy

Toimintakertomuksen ja tilinkertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä, maaliskuun 8. päivänä 2019



Harri Nummela
Hallituksen puheenjohtaja



Sami Jormalainen



Vesa Vanha-Honko



Juha Takala
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä, maaliskuun ~~13.~~ päivänä 2019

KPMG Oy Ab, Tilintarkastusyhteisö



Raija-Leena Hankonen
KHT
Yhtiökokouksen valitsema



Mikko Kylliäinen
KHT
Osuudenomistajien valitsema



KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
PL 1037
00101 HELSINKI

Puhelin 020 760 3000
www.kpmg.fi

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 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta. 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, OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto, OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto ja R2 Crystal -erikoissijoitusrahasto.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme 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 lausuntomme 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 lausuntomme. 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja

hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa 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 yhtiön 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 aiheutta epäillä rahaston kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdesämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laadittamiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä 13. maaliskuuta 2019



Raija-Leena Hankonen
KHT

KPMG OY AB



Mikko Kylliäinen
KHT