

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto, B-osuus (ISIN: FI4000108436)

Tätä rahastoa hallinnoi OP-Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu OP Ryhmään.

Tavoitteet ja 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. 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. Rahasto voi tarvittaessa sijoittaa varojaan johdannaissopeuksiin ja OTC-johdannaisiin. Rahaston varoista maksetaan kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä sekä kiinteistökaupassa käytettävistä asiantuntijapalveluista aiheutuvat kustannukset, joilla voi olla olennaista

vaikutusta rahaston tuottoon.

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

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

Rahasto jakaa vuosittain vähintään 75 prosenttia rahaston nettotuotosta rahasto-osuudenomistajille.

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

Rahaston osuuksia merkitään ja lunastetaan kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksiannot on tehtävä edellisen vuosineljänneksen loppuun mennessä (vähintään 3 kuukautta etukäteen). Lunastusprosessi voi kestää pidemmänkin aikaa, mikäli rahaston varoja joudutaan realisoimaan lunastusten maksamiseksi. Mikäli merkintätoimeksianto on vastaanotettu neljännesvuoden viimeisenä Pankkipäivänä kello 16 mennessä, merkintä toteutetaan saman neljännesvuoden viimeisen Pankkipäivän arvoon.

Riski-tuottoprofiili



Riski-tuottokuvaaja kuvaa rahasto-osuuden arvon vaihtelun riskiä viitenä edellisenä vuonna toteutuneen vaihtelun perusteella. Sen mukaan rahasto sijoittuu luokkaan 3, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuteen liittyy verrattain matala riski hinnan vaihtelusta. On syytä huomata, ettei alinkaan riskiluokka, eli 1 tarkoita riskitöntä sijoitusta. Historialliset tiedot, kuten riski-tuottokuvaajan laskennassa käytetyt tiedot, eivät välttämättä anna luotettavaa kuvaa tulevaisuudesta, ja myös rahaston riskiluokitus voi tästä syystä muuttua.

Siltä ajalta, jona rahasto ei vielä ollut toiminnassa, synteettinen riski-tuottoluokitus on johdettu rahastoa edustavasta mallisalkusta.

Rahaston arvonkehityksen kannalta olennaisin riski on Suomen metsäkiinteistömarkkinoiden sekä puun arvonkehitys.

Rahaston käyttämän velkavivun takia korkojen tai lainakustannusten nousu voivat heikentää rahaston tuottoa.

Rahasto suojaa metsäomaisuutensa metsävakuutuksin. Kiinteistösisjoitusten pitkäaikaisen luonteen takia rahaston likviditeettiriski on korostunut. Tämä tarkoittaa riskiä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Tästä syystä lunastustoimeksiintojen toteuttaminen voi joissakin tilanteissa kestää tavanomaista 3 kuukautta pidempään.

Rahaston kulut

Sijoittajan maksamia palkkioita käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot.

Merkintäpalkkio 4,00 %

Lunastuspalkkio 5,00 %

Merkintä- ja lunastuspalkkiot hyvitetään kokonaisuudessaan rahastolle kaupankäyntikulujen kattamiseksi. Lunastuspalkkio on 1-5 % riippuen omistustajan pituudesta.

Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut 2,14 %

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio Rahastolta ei peritä tuottosidonnaista palkkiota.

Tarkempia tietoja palkkioista voi selvittää esimerkiksi kulloinkin voimassa olevasta hinnastosta, rahastoa hallinnoivasta rahastoyhtiöstä tai rahastoyhtiön asiamieheltä.

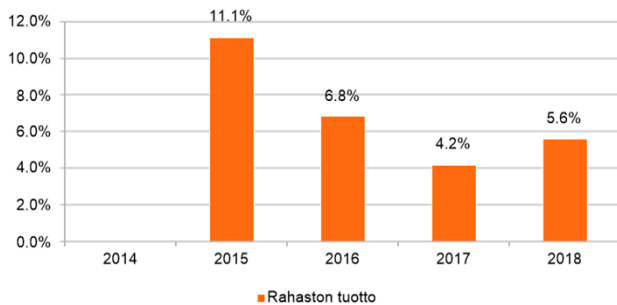
Esitetyt juoksevat kulut perustuvat 30.6.2019 päättyneenä vuosipuoliskona perittyihin kuluihin. Kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Se ei sisällä:

Tuottosidonnaisia palkkioita

Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot

Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoebesitteen osassa Hinnasto. Rahastoebesite on saatavissa osoitteesta www.op.fi.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta.

Rahastolle maksetut merkintä-, lunastuspalkkiot parantavat rahaston tuottoa ja vastaavasti peritty hallinnointipalkkio vähentää sitä. Oheisessa kuviossa on huomioitu nämä palkkiot.

Rahasto on aloittanut toimintansa vuonna 2014.

Aiemman tuotto- tai arvonkehityksen laskentavaluutta on euro.

Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä.

Käytännön tiedot

Rahaston säilytysyhteisö on OP Säilytys Oy.

Lisätietoa rahastosta osoitteesta www.op.fi tai lähimmästä osuuspankista, joissa saatavilla ovat suomeksi ja ruotsiksi rahastoebesite, vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus.

Rahasto-osuuksien arvot ovat saatavilla OP Ryhmän toimipaikoista, www.op.fi ja OP 0100 0500 puhelinpalvelusta sekä www.rahastoraportti.fi -sivuilta.

Suomen verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan verotukseen. Tästä on kerrottu tarkemmin rahastoebesiteessä.

OP-Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja, jotka ovat ristiriidassa virallisen rahastoebesitteen kanssa.

OP-Rahastoyhtiön soveltamasta palkkiopolitiikasta on saatavilla lisätietoa OP-Rahastoyhtiön rahastoebesiteestä osoitteessa www.op.fi/henkilosaikaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/tutustu-rahastojulkaisuihin. Sijoittajalla on mahdollisuus pyydettäessä saada kopio rahastoebesiteestä veloituksetta.

Tässä rahastossa on yksi osussarja, jossa on vain yksi osuuslaji (B). Tuotto-osuuslajin (B) omistajille maksetaan vuotuista tuottoa.

Rahaston säännöt on hyväksytty OP-Rahastoyhtiön hallituksessa 18.6.2019.

OP-Rahastoyhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa, ja sitä valvoo Finanssivalvonta.

Tämä avaintietoesite on voimassa 1.11.2019 alkaen.