

OP-Metsänomistaja B

Morningstar®-rahastoluokka
Kiinteistöt muut suorat sijoitukset

Raportissa käytetty vertailuindeksi
Ei virallista vertailuindeksiä

Morningstar Rating™
Ei luokiteltu

Rahaston esittely

OP-Metsänomistaja on metsään sijoittava erikoissijoitusrahasto, jonka sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pitkällä aikavälillä arvonnousua sijoittamalla varat suoraan Suomessa sijaitseviin metsäkiinteistöihin.

Tuotto %

2014	2015	2016	2017	2018	2019-09	100
-	11,13	6,75	4,10	5,59	2,69	● Rahasto

Riskimittarit

3v alfa	-	3v Sharpen luku	-
3v beeta	-	3v keskihajonta	-
3Y R-Squared	-	3Y Risk	-
3v informaatio Suhde	-	5Y Risk	-
3v tracking error	-	10Y Risk	-

Laskelmissa käytetään Ei virallista vertailuindeksiä (mikäli soveltuu)

Historialliset tuotot %

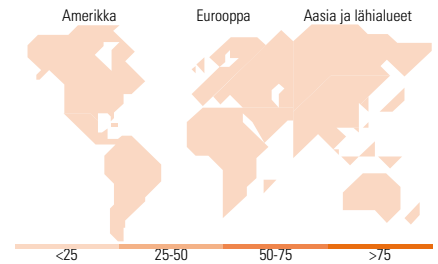
Rahasto	Nejännnesvuosituot.%	Q1	Q2	Q3	Q4
3 kuukautta	2020	-	-	-	-
6 kuukautta	2019	1,18	0,72	0,76	-
1 vuosi	2018	0,00	1,90	-	-
3 vuotta p.a.	2017	0,00	1,88	0,00	2,18
5 vuotta p.a.	2016	0,00	4,90	0,00	1,77
10 vuotta p.a.					

Tiedot asti 30.09.2019

Salkku 30.09.2019



Omaisuuslajit %	Netto
Osakkeet	0,00
Joukkolainat	-11,73
Rahamarkkina	13,03
Muut	98,71



Maantieteellinen jakauma %

Amerikka	Rahasto
Yhdysvallat	0,00
Kanada	-
Latinalainen Amerikka	-
Eurooppa ja lähialueet	0,00
Yhdistynyt kuningaskunta	-
Euroalue	-
Euroalueen ulkopuolinen Eurooppa	-
Kehittyvä Eurooppa	-
Afriikka	-
Lähi-itä	-
Aasia ja lähialueet	0,00
Japani	-
Aasia ja Australia	-
Kehittynyt Aasia	-
Kehittyvä Aasia	-

Suurimmat omistukset

Sijoituksen nimi	Sektori	%
Tornator Oy	-	14,58
Puikkokoski Metsäkiinteistö...	-	3,97
Lammasperä Metsäkiinteistö...	-	3,14
Mateli Metsäkiinteistö...	-	2,73
Suomen Metsäsijoitus Oy	-	2,70
Hautala Metsäkiinteistö...	-	2,64
Mynninmäki Metsäkiinteistö...	-	2,07
Metsähiisi Metsäkiinteistö...	-	2,06
Kaunisvaara Metsäkiinteistö...	-	1,78
Lammastarha Metsäkiinteistö...	-	1,61
10 suurinta sijoitusta yhteensä		37,29
Osakesijoitusten kokonaismäärä		0
Joukkolainasijoitusten kokonaismäärä		3

Perustiedot

Rahastoyhtiö	OP-Rahastoyhtiö Oy	Pääomat yht. (milj.) (30.09.2019)	222,23 EUR	Minimimerkintä	-
Web-sivusto	www.op.fi/rahastot	UCITS	Nro	Juoksevat kulut	2,14%
Perustamispäivä	08.12.2014	Tuotto/Kasvu	Tuotto	Hallinnointipalkkio	1,50%
Salkunhoitaja	OP Kiinteistösijoitus Oy	ISIN	FI4000108436	Merkintäpalkkio	4,00%
Salkunhoitajana alkaen	08.12.2014	NAV (30.09.2019)	EUR 123.49	Lunastuspalkkio	5,00%

OP-Metsänomistaja B

Salkunhoitaja 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. Rahaston arvonkehityksen kannalta olennaisin riski on Suomen metsäkiinteistömarkkinoiden sekä puun arvonkehitys. Rahasto suojaa metsäomaisuutensa metsävakuutuksin. Rahasto kerryttää OP-bonusia.

Salkunhoitajan katsaus

OP-Metsänomistaja jatkoi Q3:lla alkuvuonna 2019 sijoittajilta tulleiden varojen sijoittamista metsäkiinteistöihin. Rahasto hankki omistukseensa 52 uutta metsätilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 2 535 hehtaaria. Kohteita hankittiin kahdeksan maakunnan alueelta 33 eri kunnasta. Ostettujen kohteiden keskikoko oli 49 hehtaaria. Rahaston metsien pinta-ala oli syyskuun 2019 lopussa 73 613 hehtaaria. Kaikkiaan rahastolla oli omistuksessaan 530 tilaa. Kilpailu metsäkiinteistömarkkinoilla jatkui kireänä myös kolmannella kvartaalilla. OP-Metsänomistajan lisäksi kohteista kilpailivat muut rahastot, Tornator ja myös yksityishenkilöt. Positiivista oli se, että markkinoilla metsätilojen tarjonta on selvästi lisääntynyt kesän jälkeen. Suurempia metsätalokonaisuuksia on aikaisempaa enemmän markkinoilla. OP-Metsänomistajalle tarjotaan myös suoraan metsätalakohteita ostettavaksi. Tarjonta näyttää jatkuvan vilkkaana myös loppuvuonna. Kaikkiaan rahasto on ostanut syyskuun loppuun mennessä 160 uutta metsätilaa.

Rahaston tuotto oli vuoden 2019 Q3:lla 0,76 prosenttia. Alkuvuoden 2019 tuotoksi muodostui 2,71 prosenttia. Rahasto-osuuden arvo nousi 123,49 euroon osuudelta. Rahaston sijoitusvarallisuuden määrä oli syyskuun 2019 lopussa noin 250 miljoonaa euroa. Vierasta pääomaa sijoitusvarallisuudesta oli 26 miljoonaa euroa eli noin 10 prosenttia sijoitusvarallisuudesta. Sijoitusvarallisuudesta 72 prosenttia oli sijoitettuna metsätiloihin, 16 prosenttia metsätaloutta harjoittavien yhtiöiden eli Tornatorin ja Suomen Metsäsijoituksen osakkeisiin ja 12 prosenttia oli käteisenä. Sijoitustoiminnan vastuullisuus on noussut voimakkaasti keskusteluun viime aikoina. OP-Metsänomistaja on vastuullinen metsänomistaja. Metsiä hoidetaan hyvän metsänhoidon kriteerien mukaisesti. Metsät on sertifioitu sekä PEFC että osin FSC sertifikaatein. FSC sertifikaatti on luontojärjestöjen suosittama sertifikaatti, joka asettaa tiukkoja reunaehdot metsien hoidolle. Sertifikaatin ehtojen täyttymistä metsänhoidossa seurataan tarkoin ulkopuolisen auditoitsijan toimesta. OP-Metsänomistajan metsät auditoidaan vuosittain ja kuluvan vuoden tarkastuksessa ei havaittu mitään huomautettavaa rahaston metsien hoidossa.

Rahaston metsät ovat toimineet hiilinieluinä koko sen olemassaolo ajan. Tämä johtuu siitä, että rahaston metsiä on hakattu vähemmän kuin on metsien kasvu. Rahasto on myös tehnyt tuulivoimaloiden varaus sopimuksia tuulivoimaloiden rakentamiseksi rahaston maille. Sopimuksia on tehty yhteensä neljästä eri kohteesta. Rahasto on solminut yhteistyösopimuksen Metsä Groupin kanssa metsien hoidosta ja puukaupasta. Samanaikaisesti rahasto on hakeutunut Metsäliiton jäseneksi ja tehnyt sijoituksia Metsäliiton jäsenosuuspääomaan ja B-lisäosuuspääomaan. Jatkossa rahastolla on tarkoitus jatkaa sijoitusten tekoa Metsäliiton jäsenosuuspääomaan ja puukaupparahojen sijoittamista A-lisäosuuspääomaan. Osuuspääomasijoitukset ovat tuotoltaan kilpailukykyisiä. Osuuspääomasijoitusten teko tuli mahdolliseksi rahaston sääntöjen muutoksen seurauksena.

OP-Metsänomistaja on Q4:lla normaalisti auki merkinnöille ja lunastuksille.