

30.9.2021

Perustiedot

Rahastoluokka
Vaihtoehtoiset rahastot

Morningstar-luokitus
Kiinteistöt muut suorat sijoitukset

Osuuslaji
OP-Metsänomistaja II B (tuotto)

ISIN
FI4000387477

Vertailuindeksi
ei vertailuindeksiä

Aloituspäivä 31.12.2014
Rahastotyyppi AIFM
Osuuden arvo 136.95 EUR
Rahaston koko 330.0 MEUR
Juoksevat kulut 1.38 %
Minimisijoitus 1 000 000 €

Palkkiot

Merkintäpalkkio 4.00 %
Hallinnointipalkkio 1.20 %
Tuottosidonnainen palkkio ei ole
Lunastuspalkkio sijoitusajan mukaan
- alle kolme vuotta 5 %
- kolmesta kuuteen vuoteen 3 %
- kuusi vuotta tai enemmän 1 %

Riskimittarit, 3 v. Rahasto
Volatiliteetti 2.8
Sharpen luku 2.6

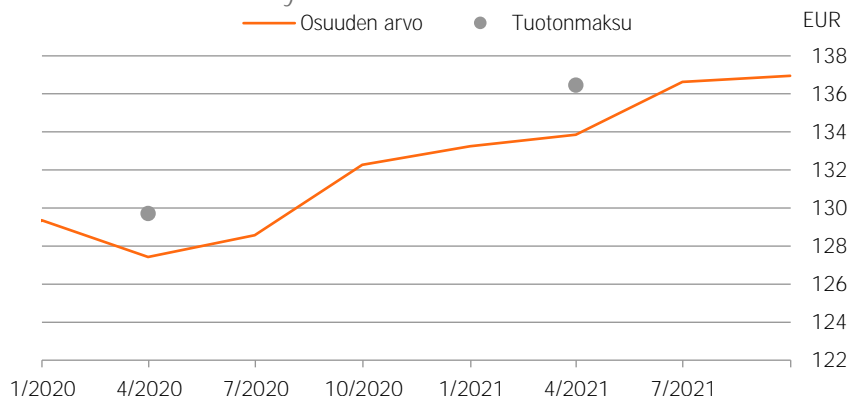
Riskitaso
Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

Salkku

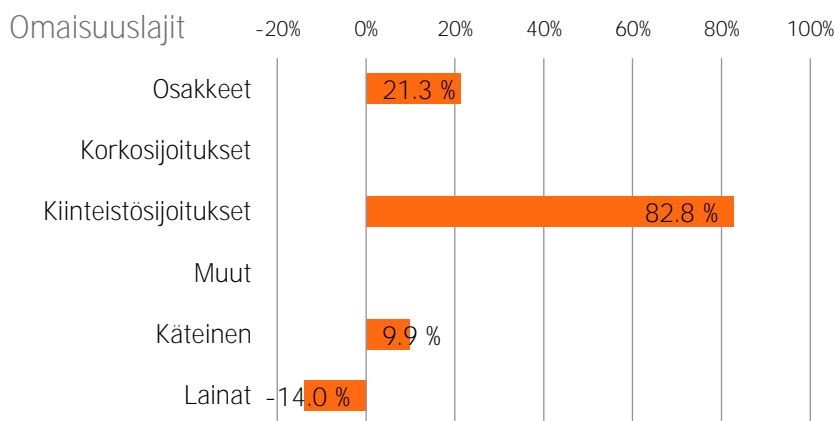
Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen

Rahasto	Tuotto	10 suurinta paikkakuntaa	Tuotto
3 kuukautta	0.2 %	Kuhmo	9.7 %
6 kuukautta	2.3 %	Paltamo	5.6 %
Vuoden alusta	4.8 %	Ristijärvi	5.5 %
1 vuosi	5.6 %	Kajaani	5.1 %
3 vuotta p.a.	-	Joensuu	5.0 %
5 vuotta p.a.	-	Sotkamo	3.2 %
10 vuotta p.a.	-	Suomussalmi	2.3 %
Tuotonlaskenta sisältää rahaston maksamat tuotto-osuudet.		Sonkajärvi	1.9 %
		Kiuruvesi	1.8 %
		Juuka	1.8 %

Omaisuuslajit



Suurimmat omistukset

Tornator Oyj	14.5 %
Metsäliitto Osuuskunta	3.7 %
Suomen Metsäsijoitus	3.1 %
Puikkokoski Metsäkiinteistö...	2.6 %
Lammasperä metsäkiinteistö...	2.3 %
Mateli Metsäkiinteistö	2.0 %
Hautala Metsäkiinteistö 205-...	1.8 %
Metsähiisi Metsäkiinteistö 578-...	1.5 %
Mynninmäki Metsäkiinteistö	1.5 %
Kaunisvaara Metsäkiinteistö...	1.4 %



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 suojautukseen 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.



Salkunhoitajan katsaus

OP Kiinteistösijoitus Oy

OP-Metsänomistaja Q3 2021

Rahaston metsien pinta-ala nousi 108 437 hehtaariin vuoden 2021 kolmannen kvartaalin lopussa. Rahasto osti 120 uutta tilaa, joiden pinta-ala oli yhteensä 4 976 hehtaaria. Kaikkiaan rahastolla oli kesäkuun lopussa 1017 metsätilaa. Metsäsijoitusten lisäksi rahasto jatkoi sijoituksia Metsäliiton osuuspääomaan. Sijoitusten määrää nousi 12,1 MEUR.

Rahasto allekirjoitti merkittävän metsätilakaupan Laakkosen suvun kanssa. Kaupassa rahastolle siirtyi 71 metsätilaa Pohjois-Karjalan ja Keski-Suomen alueelta. Metsien pinta-ala oli noin 2200 hehtaaria. Kaupan seurauksena rahasto sai sijoitettua kassassa olevat varat. Lisäksi kauppa mahdollisti lainan noston ja vieraan pääoman määrän kasvun noin 13 prosenttiin sijoitusvarallisuudesta. Rahaston tavoite vieraan pääoman määrälle on 30 prosenttia sijoitusvarallisuudesta.

Puun kysyntä jatkui hyvänä myös kesän jälkeen. Puun hintataso laski hiukan, mutta pysyi edelleen korkealla tasolla. Tuulivoimayhtiöiden kiinnostus maanvuokrasopimuksiin jatkui vilkkaana ja rahasto solmi kolmannella kvartaalilla kahdeksan uutta sopimusta. Sopimusten mahdollistama tuulivoimarakentaminen luo tuottopotentiaalia, joka realisoituu rahaston arvostukseen siinä vaiheessa, kun kohteet lähtevät tuottamaan sähköä. Vielä tällä hetkellä yksikään kohde ei ole sähköntuotantovaiheessa.

Rahaston tuotto oli vuoden 2021 Q3:lla 0,16 prosenttia (OP-Metsänomistaja II B osuus 0,23 prosenttia). Rahasto-osuuden arvo nousi 136,02 euroon osuudelta (OP-Metsänomistaja II B osuus 136,95 euroa). Alkuvuoden 2021 tuotoksi muodostui noin 4,6 prosenttia. Rahaston metsissä suoritettiin FSC sertifikaatin auditointi. Auditointi sujui hyvin ja auditioijalta tuli kiitosta rahastolle hakkuurajauksesta, joilla pienialaiset luonnontilaisen kaltaiset suot oli rajattu talouskäytön ulkopuolelle. Sertifiointilla rahasto pyrkii varmistamaan biodiversiteetin huomiointin metsien hoidossa ja käytössä.

Loppuvuonna rahasto jatkaa sijoitusten tekoa metsäkiinteistömarkkinoille. Markkinatilanteessa ei ole tapahtunut muutosta. Kohteista käydään kilpailua sekä kotimaisten ja ulkomaalaisten institutionaalisten sijoittajien että yksityishenkilöiden kanssa. Rahasto jatkaa myös neuvotteluita uusista maanvuokrasopimuksista tuulivoimayhtiöiden kanssa.

 Vastuullisuus

Rahaston tavoitteena on tehdä kestäviä sijoituksia ja saavuttaa mitattavia positiivisia vaikutuksia ilmastonmuutokseen, biodiversiteettiin ja ihmisten hyvinvointiin. Rahasto lisää metsien hiilinielua ja luonnon biodiversiteettiä sekä monipuolistaa metsien virkistyskäyttöä. Rahaston metsien hakkuut ovat kasvua pienemmät, jolloin metsät toimivat hiilinieluinä.

Kasvua tehostetaan hyvällä ja oikea-aikaisella metsänhoidolla. Lisäksi kasvua tehostetaan mm. metsiä lannoittamalla tuhkalannoitteella, jolla ei ole negatiivisia vaikutuksia luonnon biodiversiteettiin. Rahasto luo myös uutta hiilinielua metsittämällä joutomaita. Soita ennallistetaan harkitusti luonnon biodiversiteetin lisäämiseksi ja vesien suojelemiseksi.

Rahaston kaikki metsät on PEFC-sertifioitu ja osa on myös FSC-sertifioitu. Metsäsertifikaateilla varmistetaan vastuullista metsänhoitoa ja biodiversiteetin säilyttämistä. FSC-sertifiointi edellyttää myös, että vähintään 5 % sertifikaatin alla olevista metsistä on vapaaehtoisesti jätetty talouskäytön ulkopuolelle.

Rahasto vuokraa metsätiloja tuulivoimaloille ja osallistu siten laajemmin ilmastotalkoisiin. Rahasto mahdollistaa metsien virkistyskäytön jokamiehenoikeuksia laajemmin mm. vuokraamalla tilojen metsästysoikeuksia paikallisille metsästysseuroille ja tarjoamalla mahdollisuuksia rakentaa retkeily- ja vaellusreittejä rahaston omistamille maille.

Rahasto raportoi seuraavista asioista vuosittain: hiilinielun määrä; sertifioitujen kohteiden määrä; talouskäytön ulkopuolella olevien kohteiden määrä; metsästysvuokraussopimusten määrä; tuulivoimaloiden vuokrasopimusten määrä.

[Lue uusin vastuullisuusraportti](#)

Kuukausikatsauksen tarkoituksena on antaa sen lukijalle tietoa rahastoista ja niiden kehityksestä. Katsauksessa annetut tiedot eivät ole sijoitusneuvontaa eikä niiden perusteella tule tehdä sijoituspäätöksiä. Sijoittajalle tarkoitettu avaintietoesite ja rahatoesite sekä rahaston vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus ovat ne dokumentit, joihin sijoittajan on syytä tutustua ennen mahdollisen rahastomerkin tekemistä. Tässä dokumentissa oleva informaatio ei ole täydellistä ja se päivitetään kuukausittain. Katsauksen tiedot ovat sitä laadittaessa saatavissa ollut tuorein tieto rahastoista. Katsauksessa esitettyjen tietojen kopiointi ja levittäminen on kielletty. Katsauksen muutoksista ei informoida erikseen. OP-Rahastoyhtiö Oy on koonnut ja toimittanut katsauksessa esitetyt tiedot. OP-Rahastoyhtiö Oy ei takaa katsauksessa esitettyjen tietojen oikeellisuutta, täydellisyyttä tai ajantasaisuutta eivätkä vastaa mistään suorista tai epäsuorista kuluista, vahingoista tai menetyksistä, joita tässä materiaalisessa esitetyn informaation käyttö voi aiheuttaa. Katsauksessa käytetty tähtiluokitus on Morningstarin tuottama ja se päivitetään kuukausittain. Rahastojen historiallinen kehitys ei ole tae niiden tulevasta kehityksestä. Rahastojen osuuksien arvot voivat vaihdella huomattavasti niiden sijoitusten koostumuksen ja niiden hoidossa käytettävien menetelmien johdosta. Rahastoon liittyvät riskit ovat kuvattuna tarkemmin rahaston rahatoesitteessä. Rahastoja koskevat rahastojulkaisut ovat saatavilla osoitteesta op.fi ja OP:n konttoreista.