

Avaintietoasiakirja

Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

Tuote

Tuotteen nimi OP-Metsänomistaja B -erikoissijoitusrahasto

PRIIP-tuotteen kehittäjän nimi OP-Rahastoyhtiö Oy

ISIN FI4000108436

PRIIP-tuotteen kehittäjän verkkosivusto www.op.fi

Ottakaa yhteyttä numeroon +358 (0) 10 252 010, jos haluatte lisätietoja.

PRIIP-tuotteen kehittäjän toimivaltaisena viranomaisena Avaintietoasiakirjan osalta toimii Finanssivalvonta.

Tämä PRIIP-tuote on hyväksytty Suomessa.

OP-Rahastoyhtiö Oy on osa OP Ryhmää.

Avaintietoasiakirjan julkaisupäivä 16.12.2022

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Tämä tuote on osakerahasto (AIF).

Sijoitus aika

Tuote on avoin eikä sillä ole eräpäivää. Kehittäjällä on oikeus irtisanoa tuote yksipuolisesti. Tätä tuotetta ei voi irtisanoa automaattisesti.

Tavoitteet

OP-Metsänomistaja on metsään sijoittava erikoissijoitusrahasto, jonka sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pitkällä aikavälillä arvonnousua sijoittamalla varat Rahaston sääntöjen mukaisella ja kestäväällä tavalla. Rahasto sijoittaa varansa pääosin 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 johdannaisopimuksiin 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.

Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä. Rahaston sääntöjen mahdollistama luotonotto voi lisätä rahasto-osuuden arvonnvaihtelua.

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

Rahaston sijoitustoiminnassa tehdään kestäviä sijoituksia (SFDR-asetus (EU) 2019/2088 artikla 9) painottaen erityisesti ympäristökysymyksiä. Rahaston varat sijoitetaan pääosin sijoituskohteisiin, joiden arvioidaan vaikuttavan positiivisesti ilmastonmuutoksen hillintään, biodiversiteettiin sekä ihmisten hyvinvointiin. Lisätietoa siitä, kuinka rahasto huomioi kestävyystekijät, on kerrottu tarkemmin rahastoesitteessä.

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.

Mikäli merkintä- tai lunastustoimeksianto on vastaanotettu neljännesvuoden viimeisenä Pankkipäivänä kello 16 mennessä, merkintätoimeksianto toteutetaan saman neljännesvuoden ja lunastustoimeksianto seuraavan neljännesvuoden viimeisen Pankkipäivän arvoon.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuote on suunniteltu sijoittajalle, jolla on jonkin verran sijoitusosaamista ja joka ymmärtää monimutkaisia tuoteominaisuuksia. Sijoittajan pääasiallinen tavoite sijoituskohteelle on tuottojen kerryttäminen ja säännöllinen kassavirta. Tuote soveltuu sijoittajalle, joka ei vaadi pääomaturvaa. Sijoittaja on varautunut pitämään varansa sijoitettuna 6 vuotta, mutta hän haluaa säilyttää mahdollisuuden irtautua tuotteesta tarvittaessa aikaisemmin.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 6 vuotta.

Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 3, joka on keskimatala riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskimatalalle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin epätodennäköisesti OP-Rahastoyhtiö Oy:n kykyyn maksaa sijoittajalle. Merkittäviä muita riskejä, jotka eivät ilmene em. riski-indikaattorista: likviditeettiriski, korkoriski, markkina-alueriski. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tuottonäymät

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Suositteltu sijoitusaika:		6 vuotta	
Esimerkki sijoituksesta:		10 000 €	
		Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 6 vuoden kuluttua
Näymät			
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
Stressinäkömä	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	6 309 €	5 455 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-36,91 %	-9,61 %
Epäsuotuisa näkömä	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	8 658 €	9 501 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-13,42 %	-0,85 %
Kohtuullinen näkömä	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	9 452 €	11 788 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-5,48 %	2,78 %
Suotuisa näkömä	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	10 319 €	14 625 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	3,19 %	6,54 %

Esitetyt näymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, ja kaikki sijoittajan neuvonantajaan tai jakelijan liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin. Esitetyt näymät perustuvat OP Ryhmän tekemiin laskelmiin. Stressinäkömä osoittaa rahamäärän, jonka sijoittaja voi saada takaisin äärimmäisessä markkinatilanteessa. Suositellun sijoitusajan epäsuotuisa näkömä sijoitukselle ajalle 30.11.2017 - 30.11.2022. Suositellun sijoitusajan kohtuullinen näkömä sijoitukselle ajalle 30.11.2017 - 30.11.2022. Suositellun sijoitusajan suotuisa näkömä sijoitukselle ajalle 30.11.2017 - 30.11.2022.

Mitä tapahtuu, jos OP-Rahastoyhtiö Oy on maksukyvytön?

Rahaston varat kuuluvat osuudenomistajille ja Rahastoyhtiö voi veloittaa rahastolta vain ne kulut, jotka rahaston sääntöjen mukaan maksetaan rahastoyhtiölle. Rahastoyhtiön joutuessa maksukyvyttömäksi, rahaston säilytysyhteisön on ryhdyttävä hoitamaan rahastoyhtiön tehtäviä ja sen on samalla ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin sijoitusrahaston hallinnon luovuttamiseksi toiselle rahastoyhtiölle, sijoitusrahaston sulauttamiseksi tai lakkauttamiseksi. Rahastosijoitukset eivät ole minkään korvaus- tai takausjärjestelmän piirissä.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoa kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään kulut, jotka veloitetaan sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä kulut riippuvat sijoituksen määrästä, sijoitusajasta ja sijoituksen arvonkehityksestä. Tässä esitetyt kulut ovat arvioita.

Oletuksena on, että

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta oletuksena on, että sijoitus kehittyy kohtuullisen näkymän mukaisesti.
- Sijoituksen rahamäärä 10 000 euroa.

	Jos sijoittaja irtautuu 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 6 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	660 €	1 787 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	10,38 %	2,56 %

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 5,34 % ennen kuluja ja 2,78 % kulujen jälkeen.

Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Kulujen vuosittainen vaikutus, jos sijoittaja irtautuu, kun 6 vuotta on kulunut
Osallistumiskulut	4,00 % summasta, jonka sijoittaja maksaa tämän sijoituksen tekemisen yhteydessä.	400 €
Irtautumiskulut	5,00 % sijoituksesta ennen sen maksamista sijoittajalle.	500 €
Jatkuvaluonteiset kulut		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	1,73 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, mikä perustuu tuotteesta vastaavan tahon laskelmiin. Tämä kulu on huomioitu sijoituskohteen päivittäisessä hinnassa.	173 €
Liiketoimikulut	0,50 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostamme ja myymme. Tämä kulu on huomioitu sijoituskohteen päivittäisessä hinnassa.	50 €
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot ja voitonjako-osuudet	Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota.	0 €

Rahaston muiden osuuksien kulut voivat poiketa edellä taulukossa esitetyistä.

Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suosittelut sijoitusaika: 6 vuotta

Tällä tuotteella ei ole vaadittua minimisijoitusaikaa, mutta tuote on tarkoitettu pitkäaikaiseen sijoittamiseen ja suositeltu vähimmäissijoitusaika on 6 vuotta. Suositeltu vähimmäissijoitusaika perustuu sijoituskohteen riski-tuotto profiiliin. Luopuessasi sijoituskohteesta ennen suositeltua vähimmäissijoitusaikaa, kasvaa riski sijoituskohteen arvonheilahtelulle.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset liittyen tuotteeseen tai PRIIP-tuotteen kehittäjän, tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toimintaan voi tehdä internet-osoitteessa www.op.fi, kirjallisena OP-Rahastoyhtiö Oy, Gebhardinaukio 1, 00510 Helsinki tai sähköpostitse op-rahastoyhtio@op.fi tai puhelimitse +358 (0) 10 252 7051.

Muut olennaiset tiedot

Lisätietoja rahastosta on saatavissa rahaston rahastositteestä, vuosikertomuksesta ja osavuositarkastuksesta. Nämä ovat asiakkaan saatavilla op.fi sivuilta ja osuuspankkien konttoreista. Aikaisempi tuottokehitys sekä edelliset tuottonäkymät:

<https://op.fundreporting.info/#/performance/past/FI4000108436/fi?apiKey=d99eaf72-035f-11ed-b939-0242ac120002>

<https://op.fundreporting.info/#/performance/scenarios/FI4000108436/fi?apiKey=d99eaf72-035f-11ed-b939-0242ac120002>