

31.3.2024

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
SFDR Artikla 9
Osuuden arvo 183.60 EUR
Rahaston koko 537.1 MEUR
Juoksevat kulut 1.43 %
Minimisijoitus 1 000 000 €

Palkkiot

Merkintäpalkkio 3.00 %
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 4.5
Sharpen luku 2.4

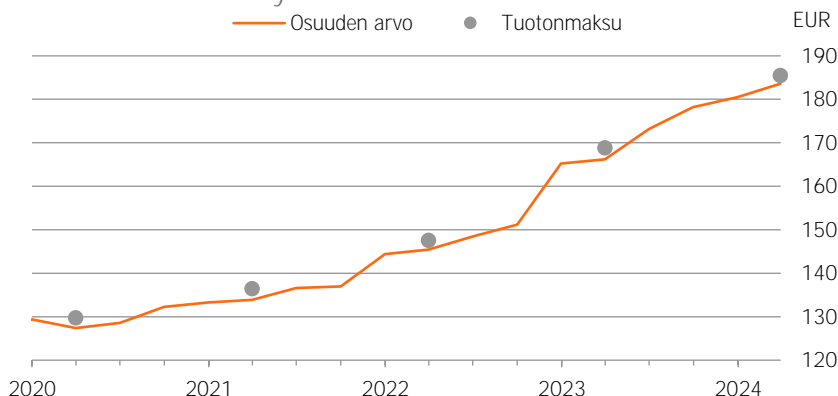
Riskitaso
Korkea riski

7
6
5
4
3
2
1

Matala riski

Salkku

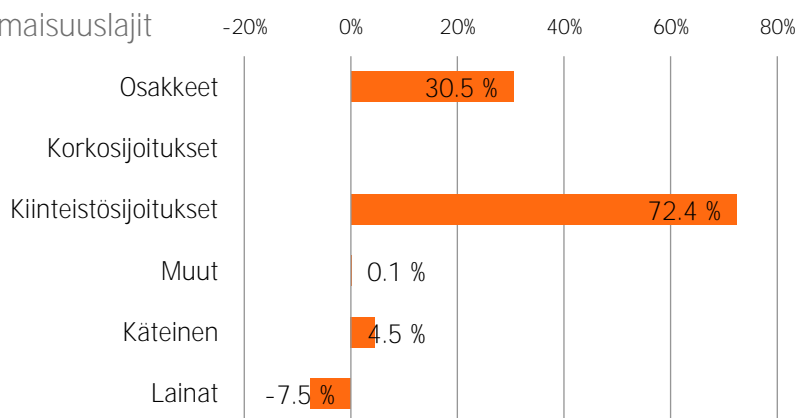
Osuuden arvon kehitys



Historialliset tuotot kulujen jälkeen

Rahasto	10 suurinta paikkakuntaa	
3 kuukautta 2.8 %	Kuhmo	7.6 %
6 kuukautta 4.1 %	Paltamo	4.5 %
Vuoden alusta 2.8 %	Kajaani	4.1 %
1 vuosi 11.6 %	Joensuu	3.9 %
3 vuotta p.a. 12.7 %	Ristijärvi	3.8 %
5 vuotta p.a. -	Sotkamo	3.1 %
10 vuotta p.a. -	Salla	2.2 %
Tuotonlaskenta sisältää rahaston maksamat tuotto-osuudet.	Suomussalmi	1.8 %
	Kuopio	1.8 %
	Pudasjärvi	1.6 %

Omaisuuslajit



Suurimmat omistukset

Tornator Oyj	20.1 %
Suomen Metsäsijoitus	5.4 %
Metsäliitto Osuuskunta	5.0 %
Puikkokoski Metsäkiinteistö...	1.9 %
Lammasperä metsäkiinteistö...	1.7 %
Mateli Metsäkiinteistö	1.6 %
Hautala Metsäkiinteistö 205-...	1.3 %
Metsähiisi Metsäkiinteistö 578-...	1.1 %
Kaunisvaara Metsäkiinteistö...	1.1 %
Mynninmäki Metsäkiinteistö	1.0 %



Sijoituspolitiikka

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 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.

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 rahastoessitteessä.



Salkunhoitajan katsaus

OP Kiinteistösijoitus Oy

Rahaston tuotto

Vuoden 2023 loppupuolella laskussa olleet puun hinnat kääntyivät Q1:llä jälleen hienoiseen nousuun. Puun kysyntä ei ole heikentynyt, vaikka poliittiset lakot pysäyttivät hetkellisesti metsäteollisuuden tuotantolaitoksia. Myöskään Metsä Groupin Kemian tehtaan tapahtuneella kaasuräjähdyksellä ei näytä olevan vaikutusta puumarkkinoihin. Myös puun energiakysyntä on ollut vahvaa alkuvuonna. Pellervon taloustutkimuksen ennusteen mukaan kuitupuun keskihintojen arvioidaan nousevan tänä vuonna 10 prosentilla ja tukin keskihinnan säilyvän vuoden 2023 tasolla.

Metsäkiinteistömarkkinoilla kaupankäynnin volyyymi laski alkuvuonna. Erityisesti institutionaalisten ostajien kysyntä on vähentynyt. Metsän hinta kääntyi hienoiseen laskuun. Metsän hintaa tukee vahva puumarkkina ja puun hintojen nousu. Metsäkiinteistömarkkinan arvioidaan piristyvän keväällä lumen sulamisen jälkeen, jolloin kohteisiin pääsee tutustumaan aikaisempaa paremmin. Myös korkotason ennustettu lasku lisää metsäkiinteistöihin kohdistuvaa kysyntää.

Myös rahaston sijoitukset metsätiloihin vähenivät vuoden ensimmäisellä kvartaalilla. Rahasto teki tarjouksia kohteista, mutta kauppoille päästiin vain muutamasta tilasta. Rahasto kasvatti sijoitustaan Metsäliitossa 1,6 miljoonalla eurolla. Rahaston likviditeetti on hyvä, mikä mahdollistaa metsäkiinteistökauppojen teon sopivien kohteiden tullessa tarjolle.

Rahasto maksoi maaliskuussa osuudenomistajille tuotto-osuutta. Tämä toi sijoittajalle noin 1 prosentin käteistuoton. Rahasto-osuuden arvo nousi 180,99 eroon osuudelta (OP-Metsänomistaja II B osuus 183,60 euroa). Rahaston tuotto, jaettu tuotto-osuus huomioituna, oli Q1:llä noin 2,7 prosenttia. Tuottoa nosti taimikoiden arvostukseen tehty metsätilojen hintakehitykseen perustuva hintatarkistus.

Rahasto vuokrasi 12 uutta metsätilaa tuulivoimarakentamiseen. Neuvotteluja käydään myös uusista vuokrasopimuksista. Hankkeiden rakentamisen aloitusta näyttää viivästyttävän mm. korkotason ja rakentamiskustannusten nousu. Aurinkovoimaloiden rakentaminen vetää paremmin ja rahasto on solminut ensimmäiset maanvuokrasopimukset aurinkovoimaan liittyen. Rahaston metsäomaisuutta on sertifioitu sekä PEFC että FSC sertifikaatein. Koko metsäomaisuus on PEFC sertifikaatissa noin 65 prosenttia FSC sertifikaatissa. FSC sertifioidun metsän määrän kasvattamisesta on aloitettu neuvottelut, jotka on tavoitteena saada päätökseen kuluvan vuoden aikana.



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 vaellusreitit 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 rahastoesite 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 rahastoesitteessä. Rahastoja koskevat rahastojulkaisut ovat saatavilla osoitteesta op.fi ja OP:n konttoreista.