

OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoiminen rahastojen arvonmääritysperiaatteet



Sisällys

1	Asiakirjan tarkoitus.....	3
2	Arvonmääritysprosessiin osallistuvien osapuolten veloitteet, tehtävät ja vastuut.....	3
	2.1 Hallitus ja toimitusjohtaja.....	3
	2.2 Riskienhallinta ja compliance.....	3
	2.3 Hinnoittelu ja arvonlaskenta.....	3
	2.4 Middle office.....	4
	2.5 Ulkopuoliset arvonmäärittäjät.....	4
	2.6 Arvostuskomitea.....	4
3	Arvonmääritysperiaatteet ja menettelyt.....	4
	3.1 Rahaston sijoitusstrategiat ja sijoituskohteet.....	4
	3.2 Arvonmäärityksen säännöllisyys ja raportointi.....	5
	3.3 Arvonmäärityksen johdonmukaisuus.....	5
	3.4 Arvonmäärityksessä käytettävät menetelmät.....	5
	3.5 Hinnoittelun syötteet, mallit ja markkinatietolähteet sekä niihin liittyvät tarkistukset.....	5
4	Instrumentikohtaiset arvonmääritysperiaatteet.....	6
	4.1 Osakkeet ja merkintäoikeudet.....	6
	4.2 Joukkovelkakirjalaina.....	6
	4.3 Diskonttoinstrumentit.....	6
	4.4 Rahastot.....	6
	4.5 Lainaussopimukset.....	6
	4.6 Pörssijohdannaiset.....	7
	4.7 OTC-johdannaiset.....	7
	4.8 Kiinteistösijoitukset.....	7
	4.9 Pääomasijoitukset.....	8
	4.10 Talletukset.....	8
5	Arvonmäärityksen objektiivisuus.....	8
6	Arvonmäärityksen dokumentointi ja varojen yksittäisten arvojen uudelleentarkistus.....	9

1 Asiakirjan tarkoitus

Tämän asiakirjan tavoitteena on määritellä periaatteet, järjestelyt ja vastuut, joita OP-Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö") noudattaa hallinnoimiensa rahastojen (myöhemmin Rahasto) arvonmäärityksessä. Rahastoyhtiö vastaa hallinnoimansa Rahaston arvonmäärityksestä ja voi tarvittaessa teettää ulkopuolisia arvioita Rahaston sijoituskohteiden arvosta kolmansilla osapuolilla tässä ohjeistuksessa määritellyillä tavoilla. Tällä ohjeistuksella varmistetaan, että Rahaston arvonmääritysprosessi on sekä UCITS- että AIFM-sääntelyn mukainen, läpinäkyvä, kattava ja asianmukaisesti dokumentoitu.

Arvonmäärityksen tavoitteena on määritellä Rahastolle arvo, joka on viimeisimpään saatavilla olevaan tietoon perustuva paras arvio Rahaston käyvistä arvosta raportointihetkellä. Rahastoyhtiöllä on Finanssivalvonnan myöntämät UCITS ja AIFM-toimiluvat. Arvonmäärityksperiaatteet täyttävät sekä UCITS- että AIF-sääntelyn mukaiset vaatimukset. Tämän asiakirjan sisältämien periaatteiden ja prosessien ajantasaisuutta arvioidaan vuosittain.

Tämän arvonmäärityspolitiikan lisäksi Rahaston arvonmääritystä käsitellään kunkin Rahaston säännöissä sekä OP-Rahastojen virallisessa rahastoesitteessä. Kaikki nämä asiakirjat yhdessä muodostavat Rahaston arvonmääritystä koskevan ohjeistuksen.

Tässä osuudenomistajille ja asiakkaille tarkoitettussa asiakirjassa (OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen arvonmäärityksperiaatteet) on kuvattu yleisellä tasolla arvonmäärityksen periaatteet.

Arvonmäärityksperiaatteet perustuvat Sijoitusrahastolakiin, Fivan MOKiin 3/11 (Sijoitusrahastotoiminnan järjestäminen ja menettelytavat), lakiin Vaihtoehdorahastojen hoitajista ja AIFM-asetuksen 67 artiklaan.

2 Arvonmääritysprosessiin osallistuvien osapuolten veloitteet, tehtävät ja vastuut

2.1 Hallitus ja toimitusjohtaja

Rahastoyhtiön hallitus vastaa Rahaston arvonmäärityksperiaatteista sekä hyväksyy arvonmäärityksen periaatteet. Rahastoyhtiön hallitus arvioi tämän ohjeistuksen ajantasaisuutta vähintään kerran vuodessa. Rahastoyhtiön hallitus arvioi tätä ohjeistusta uudelleen myös, mikäli Rahastoyhtiön hoitama Rahasto ottaa käyttöön uuden sijoitusstrategian tai omaisuuserätyypin, joka ei kuulu voimassa olevan arvonmäärityspolitiikan soveltamisalaan. Rahastoyhtiön hallitus on vastuussa siitä, että Rahastoyhtiön hallinnoiman Rahaston sijoittaessa ensimmäistä kertaa uudenlaiseen omaisuuserään, on kyseiselle omaisuuserälle yksilöity asianmukainen arvonmääritysmenetelmä. Rahastoyhtiön hallituksen tulee tarkastella ja hyväksyä kaikki ehdotetut muutokset arvonmäärityksperiaatteisiin tai -menettelyihin liittyen. Hallitus päättää vuosittain arvostuskomitean kokoonpanon ja valitsee sen jäsenet. Arvostuskomitean tehtävät on määritelty tämän ohjeen kohdassa 2.6. Yhtiön toimitusjohtaja vastaa arvonmääritysprosessin ja siihen liittyvän dokumentaation ajantasaisuudesta.

2.2 Riskienhallinta ja compliance

Rahastoyhtiön riskipäälliköt vastaavat Rahaston markkina-, sijoitus- ja operatiivisten riskien valvonnasta sekä riskiraportoinnista toimivalle johdolle ja hallitukselle. Riskipäälliköt raportoivat mahdollisista arvonalaskennan virheistä hallitukselle kvartaaliraportoinnin yhteydessä. Compliance officer raportoi mahdollisista arvonalaskentaan liittyvistä poikkeamista hallitukselle kvartaaliraportoinnin yhteydessä.

2.3 Hinnoittelu ja arvonalaskenta

Rahastoyhtiön Back office -tiimi vastaa Rahaston arvonmäärittelyn ja hinnoittelun toteutuksesta. Arvonmääritys tehdään riippumattomasti arvonmäärityksestä annettujen ohjeiden mukaisesti. Tiimin jäsenillä on oltava riittävä kokemus hinnoitteluun ja arvonmääritykseen liittyvistä tehtävistä. Tiimin tehtävänä on laatia tarvittavat laskelmat arvonmääritystä varten muun muassa Rahaston ja sen sijoituskohteiden kirjanpidon tietojen perusteella. Mikäli Rahastoyhtiö pyytää kolmannelta osapuolelta arvion Rahaston sijoituskohteiden arvosta, vastaa tiimi kaikesta kommunikoinnista kolmansien osapuolien kanssa.

2.4 Middle office

Rahastoyhtiön Middle office -tiimi valvoo arvonmäärittäystä koskevan ohjeistuksen ajantasaisuutta ja arvonmäärittämisprosessin toimivuutta. Middle office -tiimi tekee ehdotuksen Arvostuskomitealle uusien omaisuususerien vaatimasta ohjeistuksesta, ohjeistuksen muutoksesta markkinatilanteen tai säädösten muuttuessa tai sen havaittua mahdollisia muita puutteita tai virheitä ohjeistuksessa. Tiimi raportoi Finanssivalvonnalle, mikäli Rahastoyhtiön hoitaman Rahaston arvonmäärittäyksessä tapahtuu virhe.

2.5 Ulkopuoliset arvonmäärittäjät

Rahastoyhtiö voi ostaa riippumattomilta kolmansilta osapuolilta arvion sen hallinnoiman Rahaston sijoituskohteiden arvosta Rahastoyhtiön arvonmäärittäyksestä antaman ohjeistuksen mukaisesti. Ulkopuoliset arviot tulee laatia perustuen kansainvälisiin arviointistandardeihin, mikäli arviointistandardi on käytettävissä. Mikäli sopivia arviointistandardeja ei löydy, määrittelee Arvostuskomitea käytettävän menetelmän. Ulkopuoliset arvonmäärittäjät arvioidaan säännöllisin väliajoin ja tarvittaessa vaihdetaan, mikäli sijoituskohteen arvonmäärittäyksen toteuttamiseen on saatavilla useampi toimija.

2.6 Arvostuskomitea

Arvostuskomitea seuraa ja varmistaa käytettyjen arvostustapojen oikeellisuutta ja ajantasaisuutta. Dokumentaatio tarkistetaan vähintään vuosittain ja ohjeistusta päivitetään tarvittaessa. Arvostuskomitean kokoonkutsujana toimii Rahastoyhtiön edustaja.

Mikäli Rahastoyhtiö pyytää kolmannen osapuolen arvion sen hallinnoiman Rahaston sijoituskohteiden arvoista, tulee Arvostuskomitean aina hyväksyä käytettävä ulkopuolinen osapuoli.

Hinnoitteluvastuun ja valvonnan lisäksi Arvostuskomitean tehtävänä on:

- tehdä ehdotukset hallitukselle Rahastoyhtiön hoitaman Rahaston arvonmäärittämisohjeistuksen korjauksesta
- linjata ensisijaiset hinnoittelulähteet
- linjata käytettävät markkinaosapuolet
- päättää uuden omaisuususerän arvostusperiaatteista sijoitusta tehtäessä
- päättää osittaisen joustavan hinnoittelumenetelmän parametrien päivityksestä
- toimii eskalointikanavana ja päättää sijoituskohteiden hinnoittelusta arvonmäärittäyksessä esiintyvissä poikkeustilanteissa, joita ovat mm. markkinahäiriöt, liikkeeseenlaskijan tilanteeseen tulleet äkilliset muutokset ja mahdolliset maksukyvyttömyystilanteet (default)
- linjaa edellyttävätkö muutokset tai suunnitellut toimenpiteet Rahastoyhtiön hallituskäsittelyä

3 Arvonmäärittämisperiaatteet ja menettelyt

Tässä kohdassa määritetään Rahaston arvonmäärittäyksessä käytettävät yleiset periaatteet ja -menettelyt. Yleisiä periaatteita ja menettelyitä täydentävät tietyille rahastoille erikseen laaditut rahastokohtaiset arvonmäärittämisperiaatteet, jotka täydentävät tässä dokumentissa mainittuja arvonmäärittämisperiaatteita. Lisäksi Back office -tiimissä on käytössä työohje, jossa ohjeistetaan rahaston arvonmäärittäyksen käytännön toteutus.

Rahaston arvo lasketaan sääntöjen mukaisesti seuraavalla kaavalla: Rahaston arvo = Rahaston varat (arvonmäärittäyksessä määritelty sijoituskohteen arvo + Rahaston kassavarat + saamiset) - Rahaston velat (mm. hallinnointipalkkio, tuottosidonnainen palkkio).

3.1 Rahaston sijoitusstrategiat ja sijoituskohteet

Rahaston sijoitusstrategia ja sijoituskohteet on kerrottu rahaston säännöissä tai sopimusdokumentaatioissa, kuten rahastosopimuksessa ja sijoitusmuistiossa.

3.2 Arvonmäärityksen säännöllisyys ja raportointi

Rahaston arvo määritellään rahaston säännöissä tai sopimusdokumentaatioissa mainitulla frekvenssillä. Samoin rahastojen arvot julkaistaan rahaston säännöissä tai sopimusdokumentaatioissa mainitulla tavalla.

Sijoitus- ja erikoissijoitusrahastojen arvot julkaistaan pääosin OP-ryhmän verkkosivuilla. Muiden rahastojen arvojen julkaisusta on sovittu rahaston rahastosopimuksessa.

Sijoitus- ja erikoissijoitusrahastojen tilinpäätös ja vuosiraportit julkaistaan ja ovat sijoittajan saatavilla rahastoluokasta riippuen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä. Muiden rahastojen tilinpäätös ja vuosiraportit julkaistaan sopimusdokumentaatioissa sovitulla tavalla.

3.3 Arvonmäärityksen johdonmukaisuus

Rahaston sijoitukset vaihtelevat Rahaston säännöissä tai sopimusdokumentaatioissa mainitun sijoitusstrategian mukaan. Rahaston arvo määritellään johdonmukaisesti koko rahaston toimikauden ajan. Kohdassa 4 kerrotaan tarkemmin instrumenttikohtaiset arvonmäärityisperiaatteet. Erityisen painavasta syystä Arvostuskomitean päätöksellä on mahdollista tehdä muutoksia arvonmääritykseen esim. kesken pääomarahaston sijoituskauden.

Rahastojen tilintarkastajana toimii KPMG, joka omalta osaltaan valvoo arvonmääritysprosessin oikeellisuutta sekä johdonmukaisuutta sääntelyn mukaisilla säännöllisillä tarkastuksilla.

3.4 Arvonmäärityksessä käytettävät menetelmät

OP-Rahastoyhtiön hallinnoimien kaikkien rahastojen yhteisten sääntöjen 13 §:ssä määrätään rahaston arvon laskennasta. Rahastokohtaisten sääntöjen 3 §:ssä on tarvittaessa määritelty rahastokohtaiset poikkeukset ko. rahaston arvonlaskentaan.

Rahaston sijoitusten arvostus tehdään ensisijaisesti markkinoilta saataviin arvostustasoihin, jotka perustuvat joko toteutuneisiin kauppoihin tai markkinaosapuolien antamiin noteerauksiin. Näistä voidaan poiketa erityistilanteissa, joissa markkinoilta saatava arvostustaso ei anna oikeaa kuvaa kyseisen arvopaperin arvosta. Tällainen erityistilanne saattaa johtua esim. yhtiön tilanteesta tapahtuneesta muutoksesta tai markkinatilanteen yleisestä muutoksesta.

Markkinapaikan ollessa satunnaisesti kiinni esim. paikallisena vapaapäivänä arvostus tehdään ensisijaisesti viimeisiin saatavilla oleviin markkinahintoihin ja toissijaisesti edellisen arvonlaskennan arvostustasoihin.

3.5 Hinnoittelun syötteet, mallit ja markkinatietolähteet sekä niihin liittyvät tarkistukset

Uusille rahoitusvälineille määritellään hinnoitteluperusteet riippuen instrumentin luonteesta ja hinnoittelulähteiden saatavuudesta. Hinnoitteluperusteet dokumentoidaan osana uuden tuotteen tuotekuvausta.

Pääsääntöisesti arvostushinnat saadaan markkinainformaatiojärjestelmistä perustuen ennalta valittuihin hintalähteisiin. Hinnoittelu voi perustua myös markkinoilla yleisesti tunnettuihin ja käytettyihin teoreettisiin laskentamalleihin. Tällöin laskennan kannalta olennaiset taustatiedot kuten korkokäyrät saadaan markkinainformaatiolähteistä. Hinnoittelussa voidaan käyttää myös riippumattoman kolmannen osapuolen laskemaa laskentamalleihin perustuvaa hintaa.

Back office tarkastaa arvostushinnat päivittäin vertaamalla hintaa mahdollisiin toisiin hintalähteisiin, edelliseen hintaan ja mahdollisiin viimeisiin kauppoihin. Yleisestä tasosta poikkeavien hintamuutosten syyt selvitetään. Lisäksi valvotaan muuttumattomia hintoja.

4 Instrumenttikohtaiset arvonmäärityisperiaatteet

4.1 Osakkeet ja merkintäoikeudet

Säännöt: Rahastoon kuuluvat osakkeet ja vakioidut johdannaisopimukset arvostetaan julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitsevaan päätöskurssiin.

- Osakkeiden ja merkintäoikeuksien hintana käytetään vallitsevaa päätöskurssia, jolla tarkoitetaan kunkin markkinapaikan julkistamaa kyseisen arvostuspäivän virallista päätöstasoa (close). Jos markkinapaikka ei julkista päätöskurssia, käytetään viimeistä kaupankäyntitasoa. Mikäli kyseiselle osakkeelle ei saada päätöskurssia eikä sillä ole käyty kauppaa arvostuspäivänä, käytetään osto- ja myyntinoteerausten aritmeettista keskiarvoa. Mikäli keskihintaa ei voida arvostuspäivälle laskea, arvostetaan pääsääntöisesti viimeiseen saatavilla olevaan tasoon.
- Noteeraamattomat osakesijoitukset arvostetaan lähtökohtaisesti hankintahintaan. Todennäköisen luovutushinnan poiketessa hankintahinnasta toimialan yleisen taloudellisen kehityksen, sijoitusta koskevan tiedon tai yrityksen tilanteen vuoksi osakkeen arvostusta voidaan muuttaa. Arvostustavan valinnasta vastaa Arvostuskomitea.

4.2 Joukkovelkakirjalaina

Säännöt: Joukkovelkakirjalainat arvostetaan markkinoiden sulkeutumisaikana käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

- Joukkovelkakirjalainat arvostetaan markkinoilta saataviin markkinatakaajien tai hinnoitteluosapuolten julkaisemiin noteerauksiin. Arvostuslähteet valitaan niin, että ne kuvastavat mahdollisimman hyvin rahaston arvostushetken hintatasoa. Arvostuksessa käytetään osto- ja myyntihintojen aritmeettista keskiarvoa tai kolmannen osapuolen laskemaa teoreettista hintaa. Näistä käytetään arvostuspäivän viimeisiä tasoja.

4.3 Diskonttoinstrumentit

Säännöt: Rahamarkkinavälineet arvostetaan jäljellä olevaa juoksuaikaa vastaavaan arvopaperikohtaisella riskisillä korjattuun markkinakorkoon tai markkinoiden sulkeutumisaikana käypään markkina-arvoon, joka pääsääntöisesti on julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä tai muusta luotettavasta lähteestä saatu osto- ja myyntinoteerausten keskiarvo tai päätöskurssi.

- Diskonttoinstrumentit arvostetaan markkinahintaan tai hinnoittelumallin avulla maturiteetin mukaisen korkokäyrän kautta.

4.4 Rahastot

Säännöt: Sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuudet arvostetaan kunkin rahaston viimeiseen saatavilla olevaan rahasto-osuuden arvoon.

- Rahastoille käytetään arvostukseen viimeistä saatavilla olevaa nettoarvoa (NAV), viimeistä kaupankäyntihintaa (noteeratut rahastot, esim. ETF) tai arvostukseen voidaan käyttää viimeistä saatavilla olevaa estimaattiarvoa tai viimeisestä virallisesta arvosta estimaattituotolla oikaistua estimaattia (esim. hedge-rahastot).

4.5 Lainaussopimukset

Säännöt: Lainaus- ja takaisinostosopimukset arvostetaan sopimusten kohteena olevien rahoitusvälineiden markkinahinnan perusteella.

- Lainaksi annetut arvopaperit säilyvät rahaston taseessa ja ne arvostetaan normaalien arvostussääntöjen mukaan. Lainaksi otettuja arvopapereita ei arvosteta, ellei niitä ole myyty.

4.6 Pörssijohdannaiset

Säännöt: Rahastoon kuuluvat pörssijohdannaisopimukset arvostetaan julkisessa hinnanseurantajärjestelmässä vallitsevaan päätöskurssiin.

- Pörssijohdannaiset arvostetaan ensisijaisesti markkinapaikan julkistamaan arvostuspäivän viimeiseen selvityshintaan. Toissijaisesti käytetään muuta päätöskurssia tai viimeistä kaupankäyntitasoa. Jollei kyseisellä johdannaisella ole käyty kauppaa arvostuspäivänä, käytetään osto- ja myyntihintojen aritmeettista keskiarvoa. Teoreettista arvostusmallia voidaan tarvittaessa käyttää, mikäli hintaa ei saada tai kaupankäynnin likviditeetti on pieni.

4.7 OTC-johdannaiset

Säännöt: OTC-johdannaisopimukset arvostetaan yleisesti hyväksytyjä arvostusmalleja hyväksikäytäten.

4.8 Kiinteistösijoitukset

Säännöt: rahastoon kuuluvat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon neljännesvuosittain pääsääntöisesti Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioijan toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen.

Asunto- ja toimitilaosakkeet

Säännöt: Mikäli Rahasto hankkii omistukseensa useisiin eri asuntoihin oikeuttavia asunto-osakeyhtiön tai -osakeyhtiöiden osakkeita samalla kertaa, voidaan arvostuksen osalta menetellä kahdella eri tavalla. Mikäli osakkeet on hankittu Rahastolle pitkäaikaisiksi sijoituskohteiksi ja ne on tarkoitus myydä yksittäisinä asuntoina, arvostetaan ne yksittäisten asuntojen käypiin arvoihin. Mikäli asunnot on hankittu yhtenä kokonaisuutena eikä niitä ole hankittu pitkäaikaisiksi sijoituskohteiksi eikä luovutettavaksi yksittäisinä asuntoina, arvostetaan ne yhtenä asuntojen käypiin arvoihin perustuvana kokonaisuutena, jolloin arvostukseen saattaa sisältyä kohteeseen kuuluvien asuntojen määrästä johtuvaa paljousalennusta.

Jos asunnot on hankittu osana suurempaa kokonaisuutta ja arvostettu paljousalennus huomioiden, on niiden arvostuksessa mahdollista siirtyä käyttämään 12 kuukauden kuluttua kohteen hankinnasta yksittäisten asuntojen arvostukseen perustuvaa arvoa, joka vastaa asuntojen todennäköistä realisointiarvoa ja joka ei pidä sisällään mitään paljousalennusta. Edellytyksenä on tällöin se, että nämä asunnot on tarkoitettu Rahaston pitkäaikaisiksi sijoituskohteiksi ja ne aiotaan myydä yksittäisinä asuntoina. Kohteiden luokitus tarkastetaan säännöllisin väliajoin.

Kaikista sijoituskiinteistöistä tilataan arviokirja ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta. Yleisesti käytettyjä arviointilähestymistapoja ovat markkinalähestymistapa, tuottolähestymistapa, kustannuslähestymistapa ja yhdistelmämenetelmä. Riippumaton arvioitsija valitsee itsenäisesti kunkin kohteen arviointiin parhaiten sopivan menetelmän. Kansainvälinen arviointistandardikomitea (International Valuation Standards Council, IVSC) julkaisee kansainvälisiä arviointistandardeja, joiden soveltaminen on myös Suomessa otettu arviointitoiminnan lähtökohdaksi. Kansainväliset arviointistandardit ovat myös Kansainvälisten kirjanpitostandardien (IFRS) mukainen toimintaperiaate (ks. tarkemmin esim. Suomen Kiinteistöarviointiyhdistyksen sivulta www.skayry.fi).

Asuinkiinteistöt tai niihin vertautuvat asunnot arvioidaan pääsääntöisesti kauppa-arvomenetelmällä. Muiden kuin asuinkiinteistöjen osalta kohteet arvioidaan pääsääntöisesti tuottolähestymistavalla. Ns. hybridikohteissa, joissa on sekä liiketoimintaan vuokrattuja tiloja että vapaasti vuokrattavia asuntoja, arvioitsijat käyttävät yhdistelmää kauppa-arvosta ja tuottoarvosta, eli asunnot arvioidaan kauppa-arvomenetelmällä ja liiketoimintaan vuokratut tilat tuottoarvolla.

Metsäkiinteistöt

Säännöt: Metsäkiinteistöjen osalta arvostuksen perustana on seuraava laskentamenettely: Puuvarannon arvostus tapahtuu puutavaralajeittain ja puun hintana käytetään viiden (5) vuoden liukuvaa pystykaupoin myydyn puun hintaa. Hinta-aineistona käytetään Metsäntutkimuslaitoksen puun virallista hintatilastoa. Puuvarannon hinnoittelu tapahtuu valtakunnallista yhtä hintaa käyttäen. Taimikoiden arvostuksessa käytetään eri arvoja Etelä- ja Pohjois-Suomessa ja samoin eri arvoja pienille ja suurille taimikoille. Taimikoiden hinta tarkistetaan vuosittain Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilaston metsämaan yleisen hintakehityksen perusteella. Rahaston sijoittaessa varoja Suomen ulkopuolelle Euroopan talousalueelle noudatetaan metsän arvostuksessa samanlaisia periaatteita ja tarkemmat arvostusohjeet kirjataan kunkin kohdemaan osalta rahaston arvonlaskennan objektiivisiin periaatteisiin.

- Metsän arvo perustuu puuvarannon hakkuuarvoon ja taimikoiden arvoon arvostusajankohtina. Puuvaranto jaetaan puutavaralajeihin ja arvostetaan pidemmän ajan (5 vuoden) liukuvaan (pystykaupoin myydyn) puun hintakeskiarvoon. Puun hinta-aineistona käytetään Luonnonvarakeskuksen puun virallista hintatilastoa. Puuvaranto hinnoitellaan valtakunnallisesti yhtä hintaa käyttäen. Metsien puustotiedot perustuvat kuviotaiseen arviointiin. Puustotietojen päivityksessä otetaan huomioon laskentajaksolla hakkuissa poistunut puumäärä.
- Taimikoiden hinta tarkistetaan vuosittain Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintatilaston metsämaan yleisen hintakehityksen perusteella ja arvostuksessa käytetään eri arvoja pienille taimikoille (T1), isoille taimikoille (T2) sekä eri hintoja Etelä-Suomessa ja Pohjois-Suomessa.
- Näiden lisäksi voidaan metsäkiinteistön arvoa laskettaessa huomioida sen mahdollisia muita kuin metsätaloudellisia arvoja esimerkiksi kaavoitettuja tontteja ja yhteismetsäosuuksia, jos näillä on olennainen merkitys ko. kiinteistön arvostuksessa.
- Suomen ulkopuolelle tehtävien sijoitusten osalta noudatetaan metsän arvostuksessa samanlaisia periaatteita, jotka kirjataan kunkin kohdemaan osalta arvonmääritysperiaatteisiin.

4.9 Pääomasijoitukset

Pääomarahastot arvostetaan kassavirtojen mukaan korjattuun viimeiseen saatavilla olevaan arvoon. Raportoidussa arvossa tiedossa olevat puutteet tai virheet oikaistaan arvostukseen. Tällaisia ovat esimerkiksi puuttuvat palkkiojaksotukset ja tiedossa olevat jo maksettujen tuottojen osuudet arvossa.

4.10 Talletukset

Säännöt: Talletukset arvostetaan huomioiden niiden pääoma ja pääomalle jaksotettu korko.

5 Arvonmäärityksen objektiivisuus

Rahastoyhtiön velvollisuus on varmistaa, että Rahaston hallussa olevien varojen arvo määritetään oikeudenmukaisesti ja asianmukaisesti. Jos Rahaston käyttämälle sijoituskohteelle ei ole saatavissa edellä mainittua luotettavana pidettävää ja käypää arvoa tai kyse on jostain muusta kuin edellä mainitusta sijoituskohteesta, kyseinen sijoituskohteeseen arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamien OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen arvonmääritysperiaatteiden mukaan.

Poikkeavassa tilanteessa vaihtoehtoinen arvostusmenetelmä valitaan huomioiden kunkin yksittäisen instrumentin erityispiirteet ja arvostusmahdollisuudet. Salkunhoidon asiantuntemusta voidaan hyödyntää arvostusmenetelmän tai hinalähteen määrittämisessä sekä arvostusmenetelmän tai hinalähteen vaihdon tarpeen arvioimisessa. Tarvittaessa arvostuskomitea arvioi poikkeustilanteen laadun ja tekee päätöksen toiminnasta.

Tilanteessa, jossa markkinahintoja ei saada jonkin ylivoimaisen esteen kuten teknisten ongelmien vuoksi, voidaan arvostus tehdä viimeisiin saatavilla oleviin markkinahintoihin tai edellisen arvonnaskennan arvostustasoihin. Normaalisti prosessista poikkeavat toimintamallit raportoidaan arvostuskomitealle.

Rahastojen arvon määrittäminen tapahtuu Rahastoyhtiön back officen toimesta. Arvostuskomitea päättää poikkeavista toimenpiteistä. Rahaston salkunhoitajalla ei ole roolia arvonnaskennassa.

6 Arvonmäärittäminen ja varojen yksittäisten arvojen uudelleentarkistus

Avoimet sijoitusrahastot ja erikoissijoitusrahastot

Näissä rahastoissa arvonnaskennassa käytettävät dokumentit säilytetään rahastojen normaalien dokumenttien säilytysaikaan mukaisesti kuitenkin vähintään 5 vuotta niiden laatimisesta.

Suljetut määräaikaisten ky-muotoisten rahastot ja erikoissijoitusrahastot

Näissä rahastoissa arvonnaskennassa käytettävät dokumentit säilytetään rahaston koko toimikauden ajan. Laskelmat ja sijoituskohteiden ulkopuoliset arvonnaskennat tallennetaan siten, että niiden päivityshistoria on todennettavissa Rahaston koko toimikauden ajalta.

Rahastoyhtiö varmistaa, että arvonnaskennan prosessissa on kokonaisuudessaan riittävästi tarkistuspiteitä.

OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallitus on hyväksynyt OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnon rahastojen arvonnaskennan periaatteet 25.8.2020