

# S-PANKKI RAHASTOYHTIÖ OY:N HALLINNOIMIEN SJOITUS- JA VAIHTOEHTORAHASTOJEN OBJEKTIIVISET ARVOSTUSPERIAATTEET

## Johdanto

S-Pankki Rahastoyhtiön arvonmäärityspolitiikan mukaisesti rahastojen sijoitukset arvostetaan markkina-arvoon kunkin rahaston sääntöjen mukaisesti. Objektiiivisilla arvostusperiaatteilla täydennetään rahastojen sääntöjen määräyksiä.

## Vastuut ja päätöksenteko

S-Pankki Rahastoyhtiön hallitus vastaa siitä, että rahastojen arvostusperiaatteet ovat lain, viranomaisvaateiden ja suositusten mukaisia. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa rahastojen arvonmäärityspeiraatteet. Vastuu rahastojen päivittäisestä arvostuksesta on hallituksen nimittämällä Rahastoyhtiön hinnoittelukomitealla, joka ottaa kantaa rahastojen päivittäisiin arvostuskysymyksiin.

## Rahastojen sijoitusten arvostaminen

### Osakkeet

Rahastoon kuuluvat osakkeet arvostetaan rahaston sääntöjen mukaisesti niiden markkina-arvoon, joko päivän viralliseen päätöskurssiin tai viimeiseen kaupankäyntikurssiin ennen arvostusta. Jollei arvostuspäivältä ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeistä saatavilla olevaa kaupankäyntikurssia, mikäli se on osto- ja myyntinoteerauksen välillä. Jos viimeinen kaupankäyntikurssi on ostonoteerausta alhaisempi tai myyntinoteerausta korkeampi, käytetään joko osto- tai myyntinoteerausta sen mukaan, kumpi on lähempänä viimeistä kaupankäyntikurssia. Tarvittaessa arvostusta voidaan tarkistaa myös rinnakkaislistauksen arvostustasosta.

## Joukkovelkakirjalainat

Joukkovelkakirjalainojen arvostamiseen käytetään julkisista lähteistä saatavilla olevaa markkina-hintaa. Hinnoittelussa käytetään pääsääntöisesti keskihintaa. Jos sitä ei ole saatavilla, käytetään arvostusperiaatteiden mukaisesti ostonoteerausta. Mikäli edellä mainituista kumpikaan ei ole saatavilla, voidaan arvostuksena myös käyttää yksittäisten vastapuolten (välittäjien) tarjoamia toteutettavissa olevia hintoja.

## Sijoitus- ja vaihtoehtorahastojen osuudet

Sijoitusrahasto-osuudet ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan kyseisen sijoituskohteena olevan sijoitusrahaston sääntöjen mukaan vahvistettuun arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon, tai jos arvoa ei ole saatavilla arvonlaskennan toteutushetkellä, arvostetaan sijoitusrahasto-osuudet ja yhteissijoitusyritysten osuudet sen edelliseen saatavilla olevaan arvoon. Pörssinoteeratut rahasto-osuudet (ETF) arvostetaan samojen periaatteiden mukaan kuin julkisesti noteeratut osakkeet.

## Johdannaisten arvostaminen

Käytössä olevat johdannaiset kuten osake-, indeksi-, korko-, ja valuuttajohdannaiset arvostetaan ensisijaisesti markkinahintaan. Mikäli johdannaissopimuksille ei ole saatavissa hintaa markkinoilta tai markkinatakaajana toimivalta taholta, noteerauksia ei saada riittävän usein tai saatavia noteerauksia ei voida pitää luotettavina, arvostetaan johdannaiset yleisesti käytössä olevilla arvostusmalleilla. Hinnoittelukomitea päättää käytettävästä mallista.

## Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvostaminen

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit, jotka eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena arvostetaan markkina-arvoon ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antamaa arviota hyödyntäen. Rahastoyhtiö käyttää arvioitsijana Keskuskauppakamarin hyväksymää kiinteistöarvioitsijaa tai rahaston säännöissä määriteltyä hyväksyttävää ulkomaista arvioitsijaa muiden kuin Suomessa sijaitsevien sijoituskohteiden osalta. Kiinteistöihin liittyvissä arvioissa noudatetaan Kiinteistöarvioinnin Auktorisointiyhdistys KA ry:n laatimia hyvää kiinteistöarviointitapaa koskevia määräyksiä ja Keskuskauppakamarin kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Pääsääntönä asuinkiinteistöjen ja asuinkiinteistöarvopapereiden, jotka eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena, arvonmäärityksessä käytetään markkinalähestymistapaa huoneistoittain. Vertailukauppa-aineistona käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun saman alueen toteutuneita kauppahintoja. Kohteissa, joissa asuinkiinteistöissä on asuinhuoneistojen lisäksi liiketiloja, voidaan liiketilat arvostaa tuottolähestymistavalla. Metsätilojen arvonmäärityksessä käytetään tuottolähestymistapaa ja maanarvonmuutosindeksiä. Metsätilojen arvioissa uudet vuosineljänneksen aikana hankitut kiinteistöt arvostetaan ostohinnalla ja aiemmin hankitut kiinteistöt tuottolähestymistapaa sekä maanarvonmuutosindeksiä käyttäen. Peltojen arvonmäärityspolitiikka perustuu ensisijaisesti markkinalähestymistapaan. Vertailukauppa-aineistona käytetään Maanmittauslaitokselta saatavia julkisia pelto- kauppoihin liittyviä tietoja. Mikäli kohteena olevan tilan kaltaisesta kaupasta ei olisi saatavissa referenssi-hintaa, voidaan joissain tapauksissa joutua käyttämään tuottolähestymistapaa.

Koska kaikista kiinteistösijoituksista ei ole saatavilla julkista dataa toteutuneiden kauppojen hinnoista, käytetään tonttien, maa-alueiden, toimitilojen ja kiinteistöarvopapereiden, jotka eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena, arvonmäärityksessä tuottolähestymistapaa. Tonttien, joita ei ole arvonmäärityshetkellä vuokrattu, arvonmäärityksessä hyödynnetään markkinalähestymistapaa.

Ne sijoituskohteet, joista ei tehdä neljännesvuosittain ulkopuolisen arvioitsijan antamaa arviota, arvostetaan sijoituskohteen julkaistun ja tilintarkastetun tilinpäätöksen mukaiseen arvoon.

Rakenteilla olevat kiinteistöt arvostetaan sillä oletuksella, että kohteet olisivat valmiita arvopäivänä. Hankinta- ja markkina-arvon erotus otetaan huomioon arvonlaskennassa siten, että näiden erotus kerrotaan kohteen teknisellä valmiusasteella.

### **Rahasto-osuusrahastojen arvostaminen**

Rahastoyhtiön hallinnoimat rahasto-osuusrahastot voivat sijoittaa varojaan valittuihin kohderahastoihin. Yhtiön hallinnoimien rahasto-osuusrahastojen arvostus perustuu rahasto-osuusrahastojen sijoituskohteina olevien kohderahastojen arvostukseen sekä syöttörahaston käteisvarojen määrään. Myös tilinpäätöshetkellä tiedossa olevat mahdolliset palkkiosaamiset tai -velat otetaan huomioon arvostukseen. Tietyt rahastot voivat arvostaa sijoituskohteita myös hankinta-arvoon, mikäli se kuvaa paremmin sijoituskohteen todellista arvostusta. Hinnoittelukomitea vahvistaa mahdolliset poikkeavat hinnat rahastoissa.

### **SIB-rahastojen arvostaminen**

Rahastoyhtiön hallinnoimat SIB-rahastot voivat sijoittaa varojaan rahaston vastapuolten kanssa tehtyihin tulosperusteisiin rahoitussopimuksiin. Lähtökohtana rahaston arvolle pidetään rahaston kirjanpitoarvoa, eli rahaston omistusten, saamisten ja velkojen yhteisarvoa. Tulosperusteisten rahoitussopimusten todennettavissa olevat palkkiosaamiset ja -velat otetaan mukaan arvostukseen.