13.6.2024

Tiivistelmä eQ-rahastojen arvostusperiaatteista

Yleistä

Johdanto

eQ Rahastoyhtiö vastaa itse hoitamiensa rahastojen arvonmäärityksestä. Tämä dokumentti on tiivistelmä eQ Rahastoyhtiön hoitamien rahastojen arvostusperiaatteista. Arvostusperiaatteet täydentävät rahastojen säännöissä ja lainsäädännössä määriteltyä arvonlaskentaa ja muodostavat Finanssivalvonnan suosittelemat ns. objektiiviset arvostusperiaatteet.[1] eQ Rahastoyhtiö Oy:n hallitus käsittelee ja vahvistaa periaatteet säännöllisesti. Tiivistelmä koskee sijoitusrahasto- ja erikoissijoitusrahastomuotoisia osake-, korko-, yhdistelmä- ja kiinteistörahastoja, jotka ovat avoimia eli ottavat säännöllisesti vastaan merkintä- ja lunastustoimeksiantoja.

Organisaatio

Rahastoyhtiön toimitusjohtaja vastaa rahastojen varojen arvostuksen ja arvonlaskennan järjestämisestä ja organisoimisesta.

Rahastojen varojen arvostuksesta vastaa eQ Rahastoyhtiössä toimiva salkunhoidosta ja muista toiminnoista erillinen ja riippumaton arvostustoiminto. Lisäksi yhtiössä on erillinen arvostuskomitea, johon arvostustoiminto nostaa mahdolliset poikkeavat tai epäselvät tilanteet käsiteltäväksi. Arvostuskomiteaan kuuluvat arvostustoiminnon johtaja sekä rahastoyhtiön toimitusjohtaja ja riskienhallintajohtaja, ja sen päätöksistä pidetään pöytäkirjaa tai muuta kirjallista tallennetta.

Rahasto-osuuden arvonlaskennan käytännön työstä vastaavat omaisuusluokkakohtaiset arvonlaskentatiimit. Arvonlaskentatiimit vastaavat laskennan teknisestä oikeellisuudesta.

Valmistunut rahasto-osuuden arvo annetaan tiedoksi kunkin rahaston salkunhoitajalle, jonka tulee ilmoittaa mahdollisista virheistä välittömästi arvostustoiminnolle. Kiinteistörahastojen arvostuksen ja sen syötetietojen tarkistamisesta ja oikeellisuuden varmistamisesta vastaa arvostustoiminto. Syötetietojen varmistamiseen osallistuvat lisäksi neuvoa-antavassa roolissa rahaston sijoitusjohtaja sekä kunkin kiinteistökohteen kohdevastaava.

Osake- ja korkorahastojen arvostus

Syötetiedot ja niiden tarkistukset

Osake- ja korkosijoitusten hintalähteenä käytetään kulloinkin käytössä olevaa markkinahintajärjestelmää. Arvostustoiminto suorittaa hintoihin tarkastuksen, jolla poimitaan hinnoista ne, jotka eivät ole muuttuneet lainkaan tai jotka ovat muuttuneet huomattavasti.

Listatut osakkeet

Markkinapaikan ja valuutan valinta

Sijoituskohteille käytetään sen maan ja markkinapaikan päätöskurssia (close), jota yleisesti pidetään kyseisen sijoituskohteen päämarkkinapaikkana. Sijoituskohteen arvo määritetään päivittäin omassa valuutassaan ja sen jälkeen rahaston arvonlaskentavaluutassa kyseisen rahaston sääntöjen mukaisella tavalla. Mikäli sääntöjen mukaisia valuuttakursseja ei jostain syystä ole kyseisenä päivänä saatavilla, käytetään edellisen päivän arvonlaskennan mukaisia valuuttakursseja.

Mikäli markkinapaikka on kiinni (esim. paikallinen vapaapäivä) tai close-hintoja ei saada muusta syystä, (esim. tekninen ongelma pörssissä tai muissa tietojärjestelmissä), käytetään tällä markkinalla edellisen pörssipäivän close-hintoja.

Yksittäisen osakkeen markkinanoteeraus on keskeytetty

Jos osakkeen noteeraus on keskeytetty, arvostustoiminnon tulee selvittää keskeytyksen syy, sen todennäköinen pituus ja keskeytyksen syyn oletettu vaikutus kurssiin (negatiivinen, positiivinen tai neutraali).

Keskeytetyn osakkeen arvostuksen lähtökohtana on viimeisin tiedossa oleva kaupankäyntikurssi ennen keskeytystä tai keskeytyksen alkaessa ennen pörssin aukeamista edellisen noteerauspäivän close-hinta.

[1] Finanssivalvonta: Määräykset ja ohjeet 3/2011, kohta 10.1.2 (FIVA 7/01.00/2020)

Jos kaupankäynti on ollut keskeytettynä yli viikon tai on ilmeistä, että keskeytys kestää yli viikon, arvostustoiminto kutsuu arvostuskomitean käsittelemään asiaa. Jos keskeytys johtuu konkurssi- tai yrityssaneeraushakemuksesta tai selvitystilasta, arvostuskomitean on kokoonnuttava ennen keskeytyspäivää seuraavan päivän arvonlaskennan vahvistamista.

Arvostuskomitea voi muuttaa osakkeen arvoa huomioiden sekä arvon alentamista että nostamista puoltavat tekijät kuten keskeytyksen syyt, yhtiön tiedottaminen ja julkisuuteen tulleet tiedot. Pääsääntöisesti arvonmuutoksia tehdään kymmenen prosentin erissä ja niitä tarkastellaan kuukausittain. Osake voidaan arvostaa myös nollaan, jos on erittäin epätodennäköistä, että sijoittajat saavat mitään sijoituksestaan.

Noteeraamaton osake

Kokonaan noteeraamattomia osakkeita on sijoitusrahastoissa vain poikkeuksellisesti esimerkiksi ns. pre-IPO-hankinnan johdosta. Tällaisten osakkeiden käypä arvo määritetään arvostusmenetelmien avulla. Arvostusmenetelmissä käytetään hyväksi mahdollisimman paljon markkinoilta saatavia tekijöitä. Menetelmän tulee olla arvostuskomitean hyväksymä. Arvostusmenetelmän tulee kuvastaa kohtuullisen hyvin sitä, miten instrumentti voitaisiin odottaa hinnoiteltavan markkinoilla, jolloin menetelmän pitää kattaa kaikki ne tekijät, jotka markkinaosapuolet ottaisivat huomioon hintaa asettaessaan.

Arvostusmenetelmässä tulee huomioida julkisen kaupankäynnin ulkopuolella toteutuneet kaupat, jos niistä voidaan saada luotettavaa tietoa. Arvioinnissa on huomioitava tehtyjen kauppojen volyymi sekä ajankohta. Korjauksia ei ole tämän perusteella välttämätöntä tehdä eikä näin saatua arvoa voida myöskään käyttää noteeraamattoman arvopaperin ainoana arvostusmenetelmänä.

Jos yhtiö julkistaa osakeannin, jossa hinnoille asetetaan ylä- ja alarajat, osakkeiden arvoa korjataan lähtökohtaisesti hintarajojen sisälle, kunnes antihinta on julkistettu. Annin tai myynnin peruuntuessa osakkeen arvon tulee olla hintahaarukan alarajalla tai alempi.

Mikäli sijoitukselle ei saada käypää arvoa eikä sitä voida arvostaa luotettavasti arvostusmenetelmien avulla, käytetään arvona hankintamenoa. Hankintamenoon arvostettujen sijoitusten arvonkehitystä on seurattava aktiivisesti ja arvoa on oikaistava, kun peruste arvon muutokselle havaitaan.

Joukkovelkakirjat

Joukkovelkakirjoille käytetään seuraavia hintalähteitä ja järjestystä arvon määrittämiseksi:

1. Kaupankäynnin kohteena olevista hinnoista markkinahintajärjestelmän laskema konsensus-ostonoteeraus.
2. Käytetyn markkinahintajärjestelmän arvioima ostotarjoustaso, joka voi noteerausten puuttuessa perustua myös liikkeeseenlaskijan muiden joukkovelkakirjojen noteerauksia käyttävään malliin.
3. Vastaavasti arvioitu ostotarjoustaso kuin kohdassa 2, mutta mallissa voidaan käyttää myös indikatiivisia hintoja.
4. Ostonoteeraus joltakin kyseisessä instrumentissa aktiivisesti toimivalta vastapuolelta.

Arvostustoiminto määrittää kullekin instrumentille hintalähteen ja tarkistaa päivittäin sen, että instrumentin hinta on luotettava ja vastaa markkinoiden yleistä tasoa. Jos instrumentille ei ole saatavilla edellä olevien kohtien 1-3 mukaista hintaa, arvostustoiminto nostaa asian arvostuskomitean päätettäväksi, paitsi uuden liikkeeseenlaskun yhteydessä, jolloin käytetään liikkeeseenlaskuhintaa korkeintaan kahden pankkipäivän ajan.

Valittu hintalähde tallennetaan automattisesti osaksi päivittäistä arvonlaskentadokumentaatiota.

<u>Poikkeuksellinen markkinatilanne</u>

Joukkovelkakirjojen kaupankäynti ja noteeraaminen voi poikkeuksellisesta markkinatilanteesta kuten yhtiön maksuhäiriöstä johtuen loppua niin, että lainalla ei käydä lainkaan kauppaa eikä sille ole noteerauksia. Jos tilanne jatkuu pitkään tai perustuu äkilliseen muutokseen liikkeeseenlaskijan tilanteessa, arvostuskomitea määrittää joukkovelkakirjan arvon huomioiden markkinatilanteen syyn, hintojen puuttumisen todennäköisen pituuden ja tilanteen oletetun vaikutuksen lainan markkina-arvoon (negatiivinen, positiivinen tai neutraali). Tätä ennen joukkovelkakirja arvostetaan viimeiseen tiedossa olevaan hintaan.

Rahamarkkinavälineet

Rahamarkkinavälineille ei yleensä ole saatavilla instrumenttikohtaisia hintoja, vaan niiden arvo määritetään korkokäyriltä. Jos rahamarkkinavälineelle on poikkeuksellisesti saatavilla luotettava instrumenttikohtainen hinta, sen voidaan arvostaa kuten joukkovelkakirja.

Pankkien sijoitustodistusten arvo määritetään euribor-korkokäyrään (1-12 kk) perustuen, jolloin voidaan kullekin

sijoitustodistukselle laskea arvo korkokäyrän noteerauspisteiden väliseen (lineaarisesti interpoloituun) arvoon perustuen. Laskentavälineinä käytetään markkinahintajärjestelmää.

Yritystodistusten ja velkasitoumusten arvo määritetään ensisijaisesti euribor-käyrään perustuvaan korkotasoon (kuten sijoitustodistukset), johon lisätään tai josta vähennetään arvopaperikohtainen hankintahetken korkoero (spread).

Jos rahamarkkinavälineen arvo ei ole saatavilla edellä kuvatulla menettelyllä tai arvo ei ole luotettava, noudatetaan soveltuvin osin joukkovelkakirjojen arvostusperiaatteita.

Johdannaiset

Johdannaissopimukset hinnoitellaan ensisijaisesti suoraan markkinahintaan, jonka ajankohta ja hintalähde valitaan kohde-etuuden tavoin, esimerkiksi osakejohdannaiset close-kursseihin. Mikäli johdannaissopimuksen markkinahintaa ei ole saatavilla markkinoilta tai niitä ei saada riittävän usein tai saatavaa hintaa ei voida pitää luotettavana, voidaan arvo määrittää teoreettiseen hintaan esimerkiksi Black-Scholes-optiohintamallilla. Myös teoreettisen hinnan parametrit pyritään määrittämään mahdollisuuksien mukaan vastaavalla tavalla kuin säännöissä on määritelty kohde-etuudesta.

Vaihtoehtoisesti voidaan pyytää markkinatakaajalta tai muulta kyseisen johdannaisen kaupassa aktiiviselta osapuolella hintaa, jolloin käytetään osto- ja myyntinoteerausten keskiarvoa.

Teoreettista arvostusta voidaan käyttää myös hinnoittelun varmistamiseen.

Sijoituskohteena olevat rahasto-osuudet

eQ:n ja ulkopuolisten hoitamien rahastojen osuudet arvostetaan kyseisen arvonlaskentapäivän mukaiseen arvoon, mikäli se on laskettu ja tiedossa arvonlaskentahetkellä riittävän ajoissa. Muussa tapauksessa osuudet arvostetaan edelliseen saatavilla olevaan arvoon.

Pörssinoteeratut rahasto-osuudet eli ETF:t arvostetaan edellä mainitusta poiketen markkinahintaan kuten osakkeet.

Sijoituskohteina olevista rahastoista saatavat mahdolliset palkkionpalautukset käsitellään arvonlaskennassa maksuperusteisesti, ellei tieto palautuksesta ole kirjallisesti saatavilla jo aikaisemmin ja riittävästi todennettavissa.

Valuuttakurssit

Valuuttakurssien hintalähteenä käytetään markkinahintajärjestelmän mid-hintaa kello 18 Suomen aikaa (klo 16 Lontoon aikaa). Valuuttatermiinit hinnoitellaan käyttäen kyseisen valuuttaparin vaihtokurssia ja valuuttojen korkoeroon perustuvia korkopisteitä.

Muut arvonlaskennan erät

Merkintä- ja muut oikeudet

Merkintäoikeudet ja muut osakkeista irtoavat oikeudet tai arvopaperit erotetaan irtoamispäivänä ja niiden arvo määritetään menetelmällä, jonka tekijät saadaan osakeannin tietojen yhteydessä, huomioiden lisäksi ennen oikeuksien irtoamista vallinnut tilanne. Muun tiedon puuttuessa arvo voidaan määritellä irtoamispäivän avauskurssin ja edellisen päivän päätöskurssin erotuksena. Mikäli oikeudet ovat irtoamisesta lähtien tai myöhemmin kaupankäynnin kohteena, niiden arvo määritetään kaupankäynnin alkamisen jälkeen markkinahintaan.

Yhtiötapahtumat

Osingot, korot ja muut yhtiötapahtumat pyritään aina huomioimaan suoriteperusteisesti (eli irtoamispäivästä alkaen) ottaen huomioon arvopapereiden arvon määräytymisajankohta arvonlaskennassa tai viimeistään heti, kun niistä on saatu luotettava tieto.

Mikäli riittäviä ja luotettavia tietoja yhtiötapahtumasta ei ole saatavilla, toimitaan niiden tietojen perusteella, jotka ovat saatavilla ja arvioidaan vaikutus rahaston arvoon. Arvonlaskentaa korjataan sitä mukaa kuin tieto tarkentuu, mutta jo julkistettuja osuuden arvoja ei muuteta. Tämä voi tarkoittaa, että osa tapahtumasta kirjataan suoriteperusteisesti ja osa maksuperusteisesti. Vastaavalla tavalla toimitaan, mikäli rahaston saamisissa tai veloissa ollut yhtiötapahtuman erä (tai osa siitä) jää saamatta tai peruutetaan.

Osingoista perityistä veroista saatavat palautukset kirjataan arvonlaskentaan, kun tieto palautettavasta määrästä on saatu tai palautus on maksettu rahaston tilille.

Kehittyvien markkinoiden osingonmaksun epävarmuus huomioidaan siten, että osingot kirjataan tuotoksi vasta, kun luotettava vahvistus osingonmäärästä on saatu tai osinko on maksettu rahaston tilille. Kehittyvien markkinoiden yhtiötapahtumien tai muiden vastaavien erien osalta lähtökohtana pidetään aina luotettavan tiedon vastaanottamista ennen kuin kyseisiä eriä kirjataan rahas-

toon. Luotettavana tietona pidetään kahdesta eri tietolähteestä saatua tietoa tai maksuperusteista kirjaamistapaa. Kehittyvillä markkinoilla noteerattujen arvopapereiden osalta voidaan kaikki yhtiötapahtumat ja osingot huomioida arvonlaskennassa myös maksuperusteisesti.

Selvittämättömät arvopaperikaupat

Arvopaperikaupat otetaan mukaan suoriteperusteisesti kaupanvahvistuksen tultua viimeistään kaupantekopäivää seuraavana päivänä.

Muut tuotot ja kulut

Merkittävät tuotot ja kulut kirjataan lähtökohtaisesti suoriteperusteisesti ja niissä noudatetaan vastaavaa korjauskäytäntöä kuin yhtiötapahtumissa. Vähäiset tuotot ja kulut voidaan kirjata myös maksuperusteisesti.

Kiinteistörahastojen arvostus

Tämä luku koskee seuraavia kiinteistöihin sijoittavia erikoissijoitusrahastoja: eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja eQ Liikekiinteistöt. Kiinteistörahastojen sijoitusten, jotka eivät ole kiinteistösijoituksia (esim. korkosijoitukset), osalta noudatetaan kuitenkin samoja sääntöjä kuin osake- korkorahastoissa (luku 0).

Organisaatio

Kiinteistörahastojen arvostuksen ja sen syötetietojen oikeellisuuden varmistaa arvostustoiminto. Arvostustoiminto voi tarvittaessa varmistaa tietoja esimerkiksi. kiinteistörahastojen talousvastaavalta, kiinteistöhallintotiimin työntekijöiltä ja kiinteistökohteiden kohdevastaavilta.

Kiinteistönarviointi

Kiinteistörahastojen sääntöjen mukaisesti kiinteistöjen sekä muiden kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden arvona käytetään ulkopuolisen kiinteistönarvioitsijan vuosineljänneksittäin määrittämää käypää arvoa. Kiinteistönarvioitsijan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymä ja noudattaa hyvää kiinteistönarviointitapaa. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa ja mahdollisessa apporttimerkinnässä tai -lunastuksessa. Myytäessä kiinteistöjä voidaan hyödyntää viimeksi päättyneen vuosineljänneksen arviointilausuntoa.

Kiinteistönarvioitsijat eivät kuitenkaan ole vastuussa arvostuksesta, vaan vastuu on eQ Rahastoyhtiö Oy:llä rahastojen hoitajana. Rahastoyhtiö päättää viime kädessä, mitä arvoa se käyttää kiinteistöjen arvona rahaston arvonlaskennassa.

Arvostustoiminto tarkastelee kiinteistöjen arvostuksen toteutumista vähintään neljännesvuosittain ennen arvonlaskenta-ajankohtaa ja vastaa kiinteistöihin sijoittavien rahastojen arvonlaskennan periaatteiden toteutumisesta. Arvostustoiminto tarkistaa syötetiedot ja kiinteistönarvioitsijoiden arviot ja vertaa muun muassa kiinteistönarvioitsijoiden oletuksia toisesta lähteestä saatuihin tietoihin, kiinteistönarvioitsijoiden arvoja yli ajan ja myytyjen tai ostettujen kohteiden toteutuneita kauppahintoja kiinteistönarvioitsijan viimeisimpään arvoon. Arvostustoiminto tekee myös säännöllisesti satunnaistarkastuksia, jossa se vertaa yksittäisen kohteen arviokirjaa omiin kassavirtalaskelmiin.

Analyysin perusteella arvostustoiminto vahvistaa käytettävät kiinteistöjen arvot. Mikäli arvostustoiminto havaitsee tarkistuksissa poikkeamia tai muusta syystä epäilee, ettei arviokirjan arvo ole välttämättä luotettava, nostaa se asian arvostuskomitean arvioitavaksi. Arvostustoiminto voi myös olla yhteydessä kiinteistönarvioitsijaan ja pyytää tätä perustelemaan ja tarvittaessa uudelleenarvioimaan arvostusta. Arvostuskomitea voi viime kädessä päättää arvioitsijan arvosta poikkeamisesta rahaston arvonlaskennassa, jolloin sen pitää kirjata päätöksen perustelut. Perustelut julkaistaan rahaston toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Syötetiedot

Kiinteistörahastojen arvonlaskentaan vaikututtavat lukuiset lähtötiedot. Näitä ovat esimerkiksi vuokratuotot, kiinteistöjen kulut, kiinteistöjen osto- ja myyntireskontra sekä jaksotukset ja varaukset.

Ulkopuolinen kiinteistöarvoitsija käyttää lähtötietoina sekä eQ:n että ulkopuolisten toimittamia tietoja. eQ:n toimittamia tietoja ovat kiinteistöjen perustiedot, vuokratiedot ja tiedot kuluista. Hankittavan kohteen osalta nämä tiedot ovat tavallisesti osa ulkopuolisten asiantuntijoiden raportteja sekä kohteen myyjän toimittamaa dokumentaatiota. Kiinteistönarvioitsija hyödyntää lisäksi eräitä ulkopuolisilta saatavat tietoja, kuten kiinteistötietojärjestelmän tietoja ja kaavatietoja. Lisäksi arvioitsija tekee kohteeseen itse kohdekatselmuksen.

Syötetiedot tarkistetaan arvostustoiminnossa ennen niiden toimittamista arvioitsijalle. Lisäksi arvostustoiminto

varmistaa, että syötetiedot on huomioitu asianmukaisesti.

Kiinteistönarvioinnit ja käytettävät arvostusmenetelmät

Arvostuskomitea hyväksyy arvostustoiminnon esityksestä kullekin kohteelle käytettävän kiinteistönarvioitsijan kiinteistöjä hankittaessa ja arvioitsijan vaihdon yhteydessä esimerkiksi kilpailutuksen johdosta tai muusta perustellusta syystä. Arvioitsijalta edellytetään tuntemusta kyseisestä kiinteistötyypistä ja alueesta.

Jokaisesta kiinteistöstä tilataan arviokirja neljä kertaa vuodessa ennen arvonlaskenta-ajankohtaa.

Kiinteistöjen arvostusmenetelmänä on pääsääntöisesti tuottoarvomenetelmä, sillä kauppa-arvomenetelmän käyttö ei yleensä ole luotettavasti mahdollista kohteiden epälikvidiyden ja yksilöllisyyden vuoksi. Muun menetelmän yksittäisessä kohteessa käyttö edellyttää arvostuskomitean hyväksyntää. Menetelmästä riippumatta kiinteistöarvioitsijan arvostuksen tulee heijastaa riittävän nopeasti muutoksia kiinteistömarkkinoilla.

Rakenteilla olevat kohteet

Rakenteilla olevista kohteista kiinteistönarviointi on pääsääntöisesti laadittu oletuksella, että hanke on valmis. Tällaisen kohteen arvioinnissa on arvioitava erikseen kohteen arvo arvonlaskentahetkellä, kun hanke on vielä kesken. Arvostustoiminto vahvistaa kunkin keskeneräisen hankkeen arvon käyttäen yleisesti hyväksyttyjä arvostusperiaatteita (esim. International Valuation Standardsin kohta Development Property).

Arvostustoiminto määrittää hankkeen arvostusta varten hankkeen valmiusasteen prosentteina arvonlaskentahetkellä. Arvioinnissa otetaan huomioon mm. rakennustöiden tekninen valmiusaste, hankkeen kokoluokka, ajallinen vaiheistus ja kokonaiskesto, kaavatilanne ja viranomaislupien tilanne, vuokraustilanne, hankkeen suunnitelmien valmius sekä toteutuksen ja rakentamisen tilanne. Lisäksi lähtötietoina käytetään valmiin kiinteistön arviokirjan mukaista arvoa, toteutuneita kustannuksia (ml. mahdollinen tontin tai kehityskohteen hankintahinta) sekä viimeisintä rakennusbudjettia. Pääsääntöisesti hankkeen arvostuksessa huomioitava voitto tai tappio on valmiin hankkeen arvon ja hankkeen viimeisimmän kustannusseurannan ja -budjetin mukaisten kustannusten erotus kerrottuna hankkeen valmiusasteella.

Hankintakuluihin liittyvä hinnoittelumenetelmä

eQ:n kiinteistörahastoissa on käytössä osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia sekä edistetään rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta (sääntöjen 12 §). Menetelmässä rahasto-osuuden arvoon lisätään erä, joka vastaa kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneita kuluja kuten varainsiirtoveroa ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkioita jaksotettuna ja poistettuna rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöstä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Aiemmin tehtävästä poistosta päättää arvostuskomitea. Menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon saa olla enintään 8,0 %.

Hankintakulua poistetaan viisi prosenttia vuosineljännestä kohti, ja ensimmäinen poisto tehdään sinä vuosineljänneksenä, kun kiinteistö on hankittu. Menetelmällä korjattu rahasto-osuuden arvo vastaa European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles -järjestön (INREV) NAV-suositusta.

Toteutumatta jääneiden hankintojen kuluja tai kiinteistöjen rakentamiskustannuksia ei huomioida hinnoittelumenetelmässä. Lisäerän toteutunut suuruus ilmoitetaan rahaston vuosikertomuksessa.

Luoton käsittely arvonlaskennassa

Kiinteistörahastot ottavat osana sijoituspolitiikkaa luottoa. Velan arvona käytetään nimellisarvoa lisättynä kertyneillä koroilla. Luoton nostamiseen liittyvät kustannukset (kuten järjestelykustannukset ja -palkkiot sekä lainan nostokulut) jaksotetaan laina-ajalle. Lainan mahdollisten johdannaisilla toteutettujen korkosuojausten arvona käytetään markkina-arvoa kuten muillekin rahastojen johdannaispositioille.

Vuokrasaatavien luottotappiovaraukset

Kiinteistörahastojen maksamattomiin vuokrasaataviin, jotka ovat olleet yli 90 päivää erääntyneitä, kohdistetaan arvonlaskennassa luottotappiovaraus, ellei rahastolla ole hallussa niistä käypää vakuutta. Kokonaan saatava poistetaan kirjanpidosta, kun tappio on varmistunut lopullisesti esimerkiksi konkurssin päättymiseen tai raukeamiseen.

Luottotappiovaraus perustuu laskun eräpäivästä arvonlaskentapäivään kuluneeseen aikaan. Arvostuskomitea

vahvistaa käytettävät varausprosentit vuosittain perustuen toteutuneisiin luottotappioihin. Arvostuskomitea voi poiketa yksittäisissä tapauksissa mainitun taulukon prosenteista ottaen huomioon velallisen tilanteen.

Arvostuksen ajankohta ja tapahtumien huomioiminen

Arvonlaskennan lähtökohtana on paras tietämys rahaston varojen arvosta arvonlaskenta-ajankohtana. Arvonlaskenta ei ole sidottu myöhemmin valmistuvaan viralliseen tilinpäätökseen. Rahaston saamisten ja velkojen arviona käytetään rahaston kirjanpidon tilannetta arvonlaskentapäivää seuraavan päivän aamuna.

Sijoituskohteena olevat kiinteistöosakeyhtiöiden ja muiden pääasiassa kiinteistöihin sijoittavien osakeyhtiöiden arvo määritetään käyttäen kiinteistöille edellä mainittujen periaatteiden mukaista arvoa ja saatavien ja velkojen arvona vastaavaa kirjanpidon tilannetta kuin rahaston arvostuksessa.

Erikoistilanteet ja oikaisut

Poikkeuksellisessa markkinatilanteessa arvostuskomitea voi perustellusta syystä tarkistaa käytettävää arvoa. Lähtökohtana tulee olla osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu riippumatta siitä, onko osuudenomistaja lunastamassa, pitämässä tai merkitsemässä osuuksia.

Arvostuksen lähtökohta on kiinteistöarvioitsijan arvio, jonka arvostustoiminto on tarkistanut. Poikkeaminen arviosta edellyttää perusteltua syytä ja arvioitsijan kuulemista sekä arvostuskomitean päätöstä. Mahdollista arvonkorjausta tulee harkita kaikissa rahaston kohteissa riippumatta siitä, onko kyseistä kohdetta tarkoitus myydä tai pitää. Arvon korjaus voi huomioida kohteen ominaispiirteet siten, että esimerkiksi erityisen hyvälaatuisten kiinteistöjen arvonkorjaus voi olla pienempi kuin vaikeammin myytävien kiinteistöjen.

Julkaisija: eQ Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 19 A, 00100 Helsinki. Y-tunnus 0736052-7. www.eQ.fi