

# OBJEKTIIVISET ARVOSTUSPERIAATTEET

## EAB RAHASTOYHTIÖ OY

**VOIMASSA 10.6.2020**

VERSIONHALLINTA			
VERSIO	MUUTOKSEN AIHE	HYVÄKSYJÄ	PÄIVÄ
1.0		Hallitus	29.8.2019
2.0	Erillinen osio lisätty vaihtoehtorahastoille. Vaihtoehtorahastoja koskevien arvostusperiaatteiden päivitys	Hallitus	10.6.2020

## SISÄLLYSLUETTELO

1 Yleistä .....	3
1.2 Soveltamisala .....	3
2 Sijoitusten arvostus.....	3
2.1 Arvostusperiaatteiden hyväksyminen .....	3
2.2 Valtuudet.....	4
2.3 Dokumentointi.....	4
2.4 Rahaston sijoitusten arvostaminen.....	4
2.4.1 Yleistä .....	4
2.4.2 Arvostusmenetelmät .....	4
2.4.2.1 Lainaussopimukset .....	5
2.4.2.2 Johdannaissopimukset .....	5
2.4.2.2.1 Vakioimattomat termiinisopimukset .....	5
2.4.2.2.2 Vakioimattomat optiosopimukset .....	5
2.4.2.2.3 Vakioimattomat koronvaihtosopimukset (Swap-sopimukset).....	6
2.4.2.3 Kiinteistösjoitukset.....	6
2.4.2.4 Pääomarahastosijoitukset.....	7
2.4.2.5 Suomalaisten yritysten listaamattomat joukkovelkakirjalainat .....	7
2.4.2.5.1 Suomalaisten yritysten listaamattomat kiinteäkorkoiset joukkovelkakirjalainat.....	7
2.4.2.5.2 Suomalaisten yritysten listaamattomat vaihtuvakorkoiset joukkovelkakirjalainat.....	8
2.4.2.6 Hankintameno (kirjanpitoarvo).....	8
2.4.2.7 Sijoitukset konkurssiyhtiöiden arvopapereissa ja rahamarkkinavälineissä .....	9
LIITE I Objektiiviset arvostusperiaatteet EAB Rahastoyhtiö Oy – prosessikuvaus.....	9

# 1 Yleistä

Rahaston arvonlaskenta on yksi EAB Rahastoyhtiö Oy:n (jäljempänä ”Rahastoyhtiö”) keskeisimmistä tehtävistä. Rahaston varoille määrätään arvo niiden markkina-arvojen mukaan. Jollei sijoituskohteella ole markkina-arvoa tai sitä olosuhteiden takia ei saada, sijoituskohteen arvo määrätään rahaston säännöissä määritettyjen perusteiden mukaisesti. Säännöissä määrätään, että sijoituskohteiden arvon on määräydyttävä objektiivisten perusteiden mukaisesti. Tämän ohjeen tarkoituksena on antaa ohjeita siihen, kuinka yksittäisen sijoituskohteen arvo määritetään objektiivisten perusteiden mukaan silloin, kun sijoituskohteelle ei löydy markkina-arvoa eikä sitä voida arvostaa suoraan rahaston säännöissä määritettyjen perusteiden mukaan.

Rahastoyhtiö soveltaa tässä ohjeessa tarkoitettujen arvopapereiden, johdannaissopimusten ja muiden sijoituskohteiden arvostuksessa yleisesti hyväksytyä käyvän arvon periaatetta, jonka mukaan käyvän arvon laskennan tavoitteena on saada tulokseksi hinta, johon tavallinen markkinaosapuolten välinen kauppa toteutuisi laskentapäivänä. Vaihtoehtoisesti käytetään hankintahintaa arvostuksen perusteena.

Ohjeistuksen tarkoituksena on varmistaa, että hinnanmuodostus on oikeata, yksinkertaista, johdonmukaista, ennustettavaa ja jälkikäteen helposti todennettavissa.

## 1.2 Soveltamisala

Tämän ohjeen objektiivisia arvostusperiaatteita sovelletaan Rahastoyhtiön kaikkiin hallinnoimiin sijoitusrahastoihin sekä avoimiin ja suljettuihin vaihtoehtorahastoihin.

Tarkentavat tiedot avoimiin ja suljettuihin vaihtoehtorahastoihin liittyvistä objektiivisista arvostusperiaatteista **löytyvät** tämän ohjeen liitetiedoista (*LIITE II*).

Rahastoyhtiön objektiivisia arvostusperiaatteita sovelletaan rahastojen arvonlaskennassa määrämuotoisen prosessin kautta. Prosessin rakenne ja siihen kuuluvien osapuolten tehtävät ilmenevät prosessikuvauksesta joka löytyy tämän dokumentin liitteenä (*LIITE 1*). Objektiivisten arvostusperiaatteiden soveltaminen rahastojen arvonlaskennassa edellyttää, että Rahastoyhtiön hallitus on ne hyväksynyt.

Objektiiviset arvostusperiaatteet määritetään tässä ohjeessa ainoastaan sellaisille arvopapereille, johdannaissopimuksille tai muille sijoituskohteille, joita hyödynnetään tai joita on tarkoitus lähitulevaisuudessa hyödyntää Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen sijoitustoiminnassa.

# 2 Sijoitusten arvostus

## 2.1 Arvostusperiaatteiden hyväksyminen

Rahastoyhtiön hallitus määrittää kaikille käytetyille arvopapereille, johdannaisille ja muille sijoituskohteille arvostusperiaatteet, jotka tarkentavat Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen säännöissä olevia määräyksiä. Hallitus päättää toimintatavoista, joilla rahaston sääntöjen mukainen objektiivinen arvostaminen poikkeustilanteessa toteutuu.

Rahaston sijoitusten arvostamisessa painotetaan erityisesti jatkuvuuden vaatimusta. Valittua arvostustapaa noudatetaan, ellei ole perusteltua syytä muuttaa sitä. Valittujen arvostustapojen oikeellisuutta seurataan säännöllisesti vähintään vuosittain.

## 2.2 Valtuudet

Rahaston sijoitukset arvostetaan rahaston sääntöjen mukaisesti. Rahastoyhtiön hallitus päättää, kuka tai ketkä rahastoyhtiössä valitsevat käytettävän arvostustavan tilanteessa, jossa arvostus sääntöjen mukaan ei ole mahdollista sekä päättää siitä, miten päätös valitusta arvostustavasta dokumentoidaan.

## 2.3 Dokumentointi

Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen arvonlaskentaprosessissa huomioidaan vaatimus arvonlaskennan ja siihen liittyvien työvaiheiden toteuttamisen ja oikeellisuuden jälkikäteisestä selvittämismahdollisuudesta.

Arvonlaskentamateriaali säilytetään siinä laajuudessa, että niistä selviää, mistä ajankohdasta käytetyt markkina-arvot on tallennettu ja miten niistä on päädytty arvonlaskennassa käytettyyn arvostukseen. Poikettaessa rahaston sääntöjen mukaisista arvotusperiaatteista, arvotusperiaatteiden asianmukaisuus on oltava aina jälkikäteen todennettavissa. Tällöin hintalähde, käytetty hinta ja niiden hyväksyntä dokumentoidaan. Näin menetellään myös silloin, kun tietty poikkeavalla tasolla oleva hintanoteeraus jätetään ottamatta huomioon.

## 2.4 Rahaston sijoitusten arvostaminen

### 2.4.1 Yleistä

Lähtökohtana arvopaperin, johdannaisen ja muun sijoituskohteen arvostamisessa on sen käypä arvo eli markkinanoteeraus. Koska kaikille arvopapereille, johdannaisille ja muille sijoituskohteille ei ole välttämättä sellaisia toimivia markkinoita, joilta käypä arvo saadaan, määritellään se arvonmääritysmenetelmillä siten, että käytetään hyväksi mahdollisimman paljon markkinoilta saatavia viite- ja / tai vertailuhintoja. Jos tällaista viiteinformaatiotakaan ei ole saatavilla, käytetään käyvän arvon määrittämisessä yleisesti tunnettuja arvonmääritysmenetelmiä. Mikäli sijoituskohteiden käypää arvoa ei voida määritellä luotettavasti arvonmääritysmenetelmien avulla, arvostetaan se hankintameno.

### 2.4.2 Arvostusmenetelmät

Jos arvoperille tai sijoituskohteelle ei ole olemassa toimivia markkinoita, käypä arvo määritetään arvostusmenetelmien avulla. Käypää arvoa määritettäessä nojaututaan toisen olennaisilta osin samanlaisen instrumentin tai samanlaisten instrumenttien tarkasteluhetken mukaiseen käypään arvoon. Käyvän arvon arvioinnin periaatteena on käyttää sellaisia arvostusmenetelmiä, joissa käytetään mahdollisimman paljon markkinoilta saatavia syöttötietoja/tekijöitä ja luotetaan mahdollisimman vähän rahasto- tai rahastoyhtiökohtaisiin syöttötietoihin/tekijöihin.

Arvostusmenetelmän voidaan odottaa tuottavan realistisen arvion käyvästä arvosta, jos:

- se kuvastaa kohtuullisen hyvin sitä, miten instrumentti voitaisiin odottaa hinnoiteltavan markkinoilla ja
- arvostusmenetelmän syöttötiedot/tekijät kuvastavat kohtuullisen hyvin markkinoiden odotuksia ja rahoitusinstrumentille luontaisten riski-tuottotekijöiden arvoja

Arvostusmenetelmä:

- kattaa kaikki tekijät, jotka markkinaosapuolet ottaisivat huomioon hintaa asettaessaan, ja
- on yhdenmukainen rahoitusinstrumenttien hinnoittelussa käytettävien hyväksytyjen taloudellisten metodiikkojen kanssa

Arvostusmenetelmän luotettavuus ja toimivuus arvioidaan ja testataan määräajoin.

Arvostusmenetelmien käyttö määräytyy niiden antaman 'mittaustuloksen' luotettavuusjärjestyksen mukaan.

Mikäli rahaston sijoitukselle ei ole saatavissa hintaa markkinoilta, määritellään käypä arvo seuraavilla tavoilla.

#### **2.4.2.1 Lainaussopimukset**

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

#### **2.4.2.2 Johdannaissopimukset**

Mikäli johdannaissopimuksille ei ole saatavissa hintaa markkinoilta tai saatavia noteerauksia ei voida pitää luotettavina tehdään arvostus teoreettisesti laskettuun arvoon. Vaihtoehtoisesti voidaan hintaa pyytää myös markkinatakaajalta, jolloin käytetään osto- ja myyntinoteerausten keskihintaa tai luotettavan keskihinnan puuttuessa viimeisintä ostonoteerausta.

##### **2.4.2.2.1 Vakioimattomat termiinisopimukset**

Termiinisopimuksen arvo on termiinisopimuksen pitkän (long) ja lyhyen (short) position (yhteenlaskettu) nettoarvo. Kohde-etuuksien (mukaan lukien valuutat) arvostuksessa noudatetaan niitä periaatteita, joita rahaston sääntöjen mukaan noudatetaan suorien sijoitusten arvostuksessa.

Rahastoyhtiö voi käyttää vastapuolen ilmoittamaa arvoa, mikäli vastapuoli on rahaston säännöissä hyväksytty luottolaitos ja, mikäli rahastoyhtiö voi edellä mainittua laskentamenetelmää käyttäen riittävän tarkasti todentaa luottolaitoksen ilmoittaman arvon oikeellisuuden.

##### **2.4.2.2.2 Vakioimattomat optiosopimukset**

Osto- ja myyntioptioiden arvostus toteutetaan rahoitusteoriassa yleisesti hyväksytyyn Black-Scholes -menetelmän mukaisesti.

Laskennassa hyödynnettävä kohde-etuuden tuoton vaihtelua kuvaava keskihajonta määritetään kohde-etuuden arvopäivää edeltävien 12 viikon päivittäisistä tuotoista. Laskennassa hyödynnettävänä

riskittömänä tuottona käytetään kolmen kuukauden euriborkorkoa (Euribor 3 kk). Option voimassaoloajalle mahdollisesti ajoittuvat kohde-etuudesta irtoavat osingot huomioidaan laskennassa.

Kohde-etuuksien (mukaan lukien valuutat) arvostuksessa noudatetaan niitä periaatteita, joita rahaston sääntöjen mukaan noudatetaan suorien sijoitusten arvostuksessa.

Rahastoyhtiö voi käyttää vastapuolen ilmoittamaa arvoa, mikäli vastapuoli on rahaston säännöissä hyväksytty luottolaitos ja, mikäli rahastoyhtiö voi edellä mainittua laskentamenetelmää käyttäen riittävän tarkasti todentaa luottolaitoksen ilmoittaman arvon oikeellisuuden.

#### **2.4.2.2.3 Vakioimattomat koronvaihtosopimukset (Swap-sopimukset)**

Korko-swapin arvo on korko-swapin saatavan ja maksettavan pään erotus. Kohde-etuuksien (mukaan lukien valuutat) arvostuksessa noudatetaan niitä periaatteita, joita rahaston sääntöjen mukaan noudatetaan suorien sijoitusten arvostuksessa.

Rahastoyhtiö voi käyttää vastapuolen ilmoittamaa arvoa, mikäli vastapuoli on rahaston säännöissä hyväksytty luottolaitos ja, mikäli rahastoyhtiö voi edellä mainittua laskentamenetelmää käyttäen riittävän tarkasti todentaa luottolaitoksen ilmoittaman arvon oikeellisuuden.

#### **2.4.2.3 Kiinteistösijoitukset**

Pääasiallisesti kiinteistöihin varojaan sijoittavan rahaston on kiinteistösijoitusten arvostamisen yhteydessä noudatettava, mitä kiinteistörahastolaissa säädetään kiinteistönarvioitsijasta ja kiinteistönarvioinnista. Pääasiallisesti kiinteistöihin varojaan sijoittavan rahaston on rahaston säännöissä tarkemmin määritellyin väliajoin arvioitava rahaston omistuksessa oleva kiinteistöomaisuus. Lisäksi rahaston on ulkopuolisen KHK-arvioitsijan toimesta arvostettava rahastoon hankittava ja sieltä myytävä kiinteistöomaisuus.

Apporttiomaisuuden ollessa kyseessä korostuu sijoittajien edun näkökulmasta (tasapuolinen kohtelu) kiinteistöjen arvonmuodostukseen vaikuttavien tietojen paikkaansa pitävyyden varmistaminen luovutustilanteessa mm. tarvittavin Due Dilligence -prosessein. Lisäksi rahaston on vähintään kahden ulkopuolisen KHK-arvioitsijan toimesta arvostettava rahastoon hankittava apporttiomaisuus.

Kiinteistöomaisuus arvioidaan edellä mainituissa tilanteissa ulkopuolisen KHK (Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija) kiinteistönarvonmäärittäjän toimesta. KHK-arvioitsija on arvioija, jonka toiminta perustuu lakiin. Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta huolehtii kiinteistönarvioijien auktorisoinnista ja toiminnan valvonnasta. KHK-arvioitsija vastaa siitä, että arvioinnissa noudatetaan KHK-arvioinnille asetettuja vaatimuksia esimerkiksi arvostusmenetelmien ja raportoinnin osalta.

Rahastoyhtiö ei saa sijoittaa rahaston varoja markkina-arvoa kalliimmalla hinnalla tai luovuttaa niitä markkina-arvoa halvemmalla hinnalla, ellei siihen ole erityistä syytä. Kiinteistöt tai kiinteistöyhtiöt arvostetaan samalla tavalla riippuen siitä tulevatko ne kiinteistörahastoon apporttiomaisuutena vai rahalla ostettavina omaisuuserinä. Arviointimenetelmiä on useita, joskin kassavirtapohjainen arvio on näistä käytetyin ja pääsääntöisesti luotettavin. Arviointimenetelmä valitaan kohteen ominaisuuksien mukaan. Tarvittaessa voidaan käyttää useampia menetelmiä. Mikäli kassavirtapohjaista arviointimenetelmää ei voida käyttää, valitaan vaihtoehtoinen menetelmä kuten kustannusarvomenetelmä tai käyttöarvomenetelmä. KHK-arvioitsijan on ilmoitettava millä menetelmällä hän

päätyi samaansa markkina-arvoon. Lisäksi kiinteistöomaisuuden arvonmäärityksessä käytetyt laskelmat ja muut oleelliset selvitykset on pyydettyä annettava Rahastoyhtiön hallitukselle tiedoksi.

Rahasto voi yllä kuvatun KHK-arviomenettelyn sijaan arvostaa hankkimansa kiinteistöomaisuuden hankinta-arvoon sen ensimmäisen arvostamisen yhteydessä, mikäli kiinteistöomaisuuden hankinta-ajankohta on päivätasolla sama kuin sen ensimmäinen arvostusajankohta.

#### **2.4.2.4 Pääomarahastosijoitukset**

Rahastoyhtiö voi poikkeuksellisessa markkinatilanteessa tarvittaessa ja erityistä huolellisuutta noudattaen poiketa pääomarahastojen standardimenetelmän mukaisesti tehdystä arvostuksesta. Standardimenetelmänä pidetään Euroopan Pääomasijoitusyhdistyksen hyväksymiä International Private Equity and Venture Capital-, International Valuation Standards- tai muita toimialalla yleisesti hyväksytyjä arvonmäärityspäätöitä. Mikäli havaitaan, että jälkimarkkinahinnat poikkeavat merkittävästi standardimenetelmän mukaisesti tehdystä arvostuksesta eikä poikkeama perustu yksittäiseen havaintoon, ryhtyy Rahastoyhtiö toimenpiteisiin selvittääkseen kyseiselle rahastolle myyntitarjousten perusteella jälkimarkkinoilta saatavaa kauppahintaa tai vaihtoehtoisesti arvostus korjataan saatavilla olevien jälkimarkkinahintojen perusteella lasketulla kertoimella. Kerrointa sovellettaessa saatavilla olevien jälkimarkkinahintojen (myyntitarjousten) asianmukaisuutta ja kohtuullisuutta arvioidaan suorittamalla erillinen tarkistuslaskelma, jossa verrataan jälkimarkkinahintoja suhteessa pääomarahaston kohdeyritysten yhteen laskettuun käypään arvoon. Käyvän arvon laskennassa sovelletaan yleisesti hyväksytyjä arvostustekniikoita jotka toimivat markkina-, tulo- ja/tai nettovaraehtoisesti.

Rahaston ostaessa tai myydessä suljettujen vaihtoehtorahastojen osuuksia jälkimarkkinoilta pyritään, aina sen ollessa mahdollista saamaan vertailuhinta myös toiselta vastapuolelta. Jos edellinen vertailuhinta on yli 12 kuukautta vanha, tulee hinnoittelu tarkistaa yllä kuvatun markkina- tai tarjousvertailuhinnan avulla.

Pääomarahastojen arvostuksessa voidaan käyttää pääomarahastoja hallinnoivilta tahoilta saatuja arvioita (estimaatti), jotka perustuvat yllä kuvattuun pääomarahastojen arvostuksen standardimenetelmään.

Tilanteessa, jossa Rahasto on tehnyt lisäajoituksia pääomarahastoon ja/tai pääomarahaston tuotonmaksuja on suoritettu Rahastolle pääomarahaston viimeisimmän arvostusajankohdan jälkeen, voidaan pääomarahaston arvostuksessa asettaa pääomarahastosijoitukselle nettoarvo (NAV) joka poikkeaa pääomarahaston viimeisimmän arvostusajankohdan mukaan, pääomarahaston hallinnoiman tahon toimesta, lasketusta nettoarvosta. Tällöin pääomarahastosijoituksen nettoarvo on yhtä kuin rahaston pääomarahastosijoituksen viimeksi, pääomarahaston hallinnoiman tahon toimesta, vahvistettu nettoarvo (NAV) johon lisätty pääomarahaston viimeisimmän arvostusajankohdan jälkeen toteutuneiden lisäajoitusten hankinta-arvojen yhteenlaskettu arvo ja josta vähennetty tuotonmaksujen yhteenlaskettu arvo.

#### **2.4.2.5 Suomalaisen yritysten listaamattomat joukkovelkakirjalainat**

##### **2.4.2.5.1 Suomalaisen yritysten listaamattomat kiinteäkorkoiset joukkovelkakirjalainat**

Ensimarkkinoilla hankittu kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina ("Laina") arvostetaan ensisijaisesti nykyarvomenetelmällä käyttäen alkuperäisessä velkasopimuksessa määriteltyä korkoa. Jälkimarkkinoilla hankittu Laina arvostetaan ensisijaisesti nykyarvomenetelmällä käyttäen hankintahintaan suhteutettua korkoa.

Mikäli Lainan arvoa ei voida nykyarvomenetelmällä luotettavasti määrittää ja/tai Lainalle ei ole toimivia jälkimarkkinoita, arvostetaan Laina nimellisarvoonsa.

**Lainaan kohdistuessa luottotapahtuma toteutetaan Lainan arvostus seuraavasti:**

Mikäli voidaan luotettavasti osoittaa että velallisen suoriutuminen Lainaan liittyvistä maksuvelvoitteistaan on erittäin epätodennäköistä ja/tai, mikäli Lainaan liittyvä korko- ja/tai lainapääomasaaminen on ollut eräänntyneenä ja maksamatta yli 60 päivää ("Luottotapahtuma"), arvostetaan Laina velallisesta suoritettavan takaisinmaksukykyarviointin ja velallisen Lainaa vastaan asetettujen vakuuksien arvon perusteella ("Luottoanalyysi"). Luottoanalyysi perustuu arvostusajankohtana riippumattomista lähteistä saataviin tietoihin ja arvioihin velallisen luottokelpoisuudesta, viimeaikaisesta maksukäyttäytymisestä ja toimialavertailusta sekä tilinpäätöstietoihin (tilinpäätösanalyysi) ja muihin arvostukseen olennaisesti vaikuttaviin tietoihin. Luottotapahtuman kohdistuessa Lainaan tulee Laina arvostaa Luottoanalyysin perusteella pikimmiten. Arvostuksessa noudatetaan erityistä huolellisuutta ja sovelletaan varovaisuuden periaatetta.

**2.4.2.5.2 Suomalaisen yritysten listaamattomat vaihtuvakorkoiset joukkovelkakirjalainat**

Ensimarkkinoilla hankittu vaihtuvakorkoinen joukkovelkakirjalaina ("Laina") arvostetaan ensisijaisesti nykyarvomenetelmällä käyttäen alkuperäisessä velkasopimuksessa määriteltyä korkomarginaalia ja arvostusajan viitekorkoa. Jälkimarkkinoilla hankittu Laina arvostetaan ensisijaisesti nykyarvomenetelmällä käyttäen hankintahintaan suhteutettua korkomarginaalia.

Mikäli Lainan arvoa ei voida nykyarvomenetelmällä luotettavasti määrittää ja/tai Lainalle ei ole toimivia jälkimarkkinoita, arvostetaan Laina nimellisarvoonsa.

**Lainaan kohdistuessa luottotapahtuma toteutetaan Lainan arvostus seuraavasti:**

Mikäli voidaan luotettavasti osoittaa että velallisen suoriutuminen Lainaan liittyvistä maksuvelvoitteistaan on erittäin epätodennäköistä ja/tai, mikäli Lainaan liittyvä korko- ja/tai lainapääomasaaminen on ollut eräänntyneenä ja maksamatta yli 60 päivää ("Luottotapahtuma"), arvostetaan Laina velallisesta suoritettavan takaisinmaksukykyarviointin ja velallisen Lainaa vastaan asetettujen vakuuksien arvon perusteella ("Luottoanalyysi"). Luottoanalyysi perustuu arvostusajankohtana riippumattomista lähteistä saataviin tietoihin ja arvioihin velallisen luottokelpoisuudesta, viimeaikaisesta maksukäyttäytymisestä ja toimialavertailusta sekä tilinpäätöstietoihin (tilinpäätösanalyysi) ja muihin arvostukseen olennaisesti vaikuttaviin tietoihin. Luottotapahtuman kohdistuessa Lainaan tulee Laina arvostaa Luottoanalyysin perusteella pikimmiten. Arvostuksessa noudatetaan erityistä huolellisuutta ja sovelletaan varovaisuuden periaatetta.

**2.4.2.6 Hankintameno (kirjanpitoarvo)**

Mikäli sijoitukselle ei saada käypää arvoa eikä sille voida määritellä käypää arvoa luotettavasti arvonmäärittämissä menetelmissä avulla, arvostetaan se hankintamenoon. Hankintahintaan arvostettujen sijoitusten arvonkehitystä seurataan aktiivisesti ja arvostusta oikaistaan, kun peruste arvon muutokselle havaitaan.

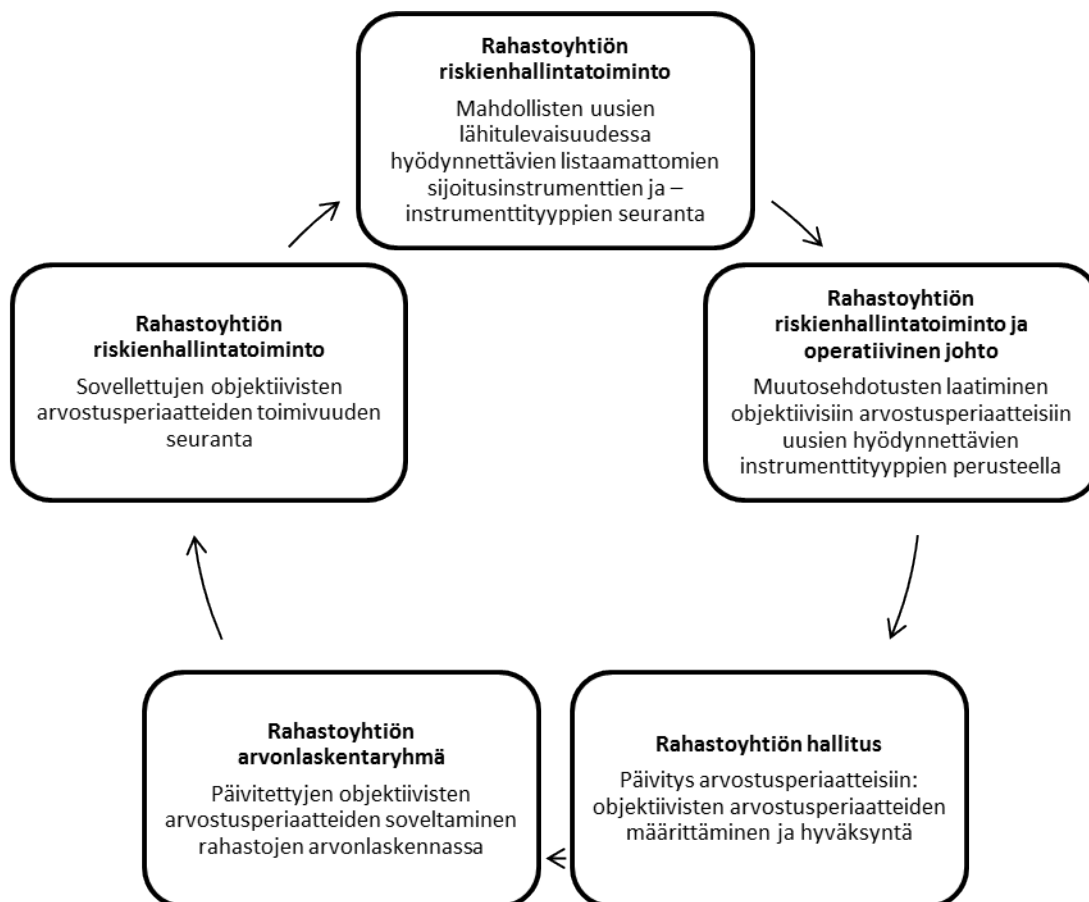


### 2.4.2.7 Sijoitukset konkurssiyhtiöiden arvopapereissa ja rahamarkkinavälineissä

Sijoitus arvopaperissa tai rahamarkkinavälineessä, jonka liikkeeseenlaskija on asetettu konkurssiin, arvostetaan lähtökohtaisesti tasoon 0 %.

Mikäli sijoituksen osuus rahaston nettovarallisuudesta on ollut olennainen ennen liikkeeseenlaskijan konkurssiin asettamista, tulee sijoituksen käypä arvo määrittää edellä kohdassa 2.4.2 esitettyjen arvostusmenetelmien periaatteiden mukaisesti, erityistä huolellisuutta noudattaen ja varovaisuuden periaatetta soveltaen. Ulkopuolista arvioijaa voidaan käyttää sijoituksen käyvän arvon määrittämiseksi.

## LIITE I Objektiiiset arvostusperiaatteet EAB Rahastoyhtiö Oy – prosessikuvaus



## **LIITE II Tarkentavat tiedot Rahastoyhtiön hallinnoimien avoimien ja suljettujen vaihtoehtorahastojen objektiivisista arvostusperiaatteista**

EAB:n hallinnoimien avoimien ja suljettujen vaihtoehtorahastojen ("Vaihtoehtorahastot") ja niiden omistamien sijoituskohteiden arvonmäärityksen lähtökohtana on arvostus käypään arvoon. Arvostuksesta käypään arvoon määritellään (käsittelyjärjestys):

- 1) Vaihtoehtorahastojen rahastosopimuksissa/säännöissä
- 2) Rahastokohtaisissa arvostusperiaatteissa
- 3) International Private Equity and Venture Capital Valuation Standards (IPEV) -arvonmäärityspaneissa
- 4) Rahastoyhtiön objektiivisissa arvostusperiaatteissa

Rahastoyhtiön objektiivisten arvostusperiaatteiden tarkoituksena on antaa tarkentavia tietoja siihen, miten Vaihtoehtorahastojen käyvät arvot määritellään kunakin arvostusajankohtana, mikäli arvostusperiaatteita ei ole johdettavissa rahastosopimuksesta/säännöistä, rahastokohtaisista arvostusperiaatteista tai toimialalla yleisesti hyväksytyistä arvonmäärityspaneista (IPEV).

Vaihtoehtorahaston käypä arvo muodostuu sijoitetun varallisuuden, käteisvarojen ja tunnistettujen, todellisten velkojen ja saamisten arvostuksesta käypään arvoon. Varallisuus- ja velkaerien käyvän arvon määrittelyssä sovelletaan yleisesti hyväksytyjä ja tunnistettuja menetelmiä, esimerkiksi nykyarvomenetelmää. Varallisuus- ja velkaerien käyvän arvon määrittelyssä käytetään ensisijaisesti vahvistettuja, riippumattomasti ja luotettavasti määriteltyjä arvoja, toissijaisesti arvioita käyvästä arvosta.

Edellä mainitun lisäksi Vaihtoehtorahaston käyvän arvon määrittelyssä huomioidaan, sen ollessa Vaihtoehtorahaston osuudenomistajien/sijoittajien edun ja yhdenvertaisen kohtelun turvaamisen kannalta perusteltua, arvioita Vaihtoehtorahastoon kohdistuvista tulevista kassavirroista. Arvioinnissa sovelletaan erityistä huolellisuutta mahdollisimman tarkkojen, riippumattomien ja luotettavien arvioiden muodostamiseksi. Tulevien kassavirtojen arviot muodostuvat tyyppillisesti seuraavista osatekijöistä:

- Arvio Vaihtoehtorahaston laskennallisista verovelvoista ja -saamisista sekä muista veroseuraamuksista
- Arvio transaktiokuluista Vaihtoehtorahaston sijoituskohteiden realisoinnin yhteydessä
- Arvio Vaihtoehtorahastolta perittävästä tuottosidonnaisesta hallinnointipalkkiosta
- Arvio purkukustannuksista Vaihtoehtorahaston alasajon ja lakkauttamisen yhteydessä
- Arvio muista Vaihtoehtorahaston tuleviin kassavirtoihin olennaisesti vaikuttavista saatavista ja kuluista

Vaihtoehtorahastojen käypiä arvoja pyritään edellä mainittuja periaatteita soveltaen määrittelemään kunakin arvostusajankohtana mahdollisimman huolellisesti, riippumattomasti ja luotettavasti.

Avoimelle Vaihtoehtorahastolle kunakin arvostusajankohdalle määritelty käypä arvo on avoimen Vaihtoehtorahaston hallinnoivan tahon paras arvio avoimen Vaihtoehtorahaston käyvästä arvosta, ja määräytyy edellä kuvatun mukaisesti omaisuuserien, saamisten, velkojen ja tulevien kassavirtojen todennetuista tai arvioiduista käyvistä arvoista arvostusajankohdalla.

Suljetulle Vaihtoehtorahastolle kunakin arvostusajankohdalle määritelty käypä arvo on suljetun Vaihtoehtorahaston hallinnoivan tahon paras arvio suljetun Vaihtoehtorahaston käyvästä arvosta. Käypä arvo määräytyy edellä kuvatun mukaisesti omaisuuserien, saamisten, velkojen ja tulevien kassavirtojen todennetuista tai arvioiduista käyvistä arvoista arvostusajankohdalla, huomioiden suljetun Vaihtoehtorahaston

kaikkien omaisuuserien arvostusajankohdalle mallinnetun realisoinnin arvioidut vaikutukset käypään arvoon. Suljetun Vaihtoehtorahaston todellinen käypä arvo vahvistuu Vaihtoehtorahaston purkamishetkellä.

Suljetun Vaihtoehtorahaston arvioitu käypä arvio voi sen toimikauden aikana muuttua merkittävästi esimerkiksi markkinatekijöiden seurauksena. Suljetun Vaihtoehtorahaston kullekin arvostusajankohdalle arvioitua käypää arvoa ei tällöin välttämättä voida pitää sen purkamishetkellä vahvistuvana käypänä arvona.