

DE OBJEKTIVA VÄRDERINGSPRINCIPERNA FÖR PLACERINGSFONDER OCH ALTERNATIVA PLACERINGSFONDER FÖRVALTADE AV S-BANKEN FONDBOLAG AB

Inledning

I enlighet med värderingspolicyn för S-Banken Fondbolag Ab värderas fondplaceringar till marknadsvärdet i enlighet med stadgarna för respektive fond. De objektiva värderingsprinciperna kompletterar bestämmelserna i fondstadgarna.

Ansvar och beslutsfattande

Styrelsen för S-Banken Fondbolag Ab ansvarar för att värderingspolicyn för fonderna är förenlig med lag, myndighetskrav och rekommendationer. Fondbolagets styrelse fastställer värderingspolicyn för fonderna. Ansvar för den dagliga värderingen av fonderna ligger hos prissättningskommittén, som utnämns av Fondbolaget, och som tar ställning till dagliga frågor gällande värdering av fonder.

Värdering av fondplaceringar

Aktier

De aktier som hör till en fond värderas till deras marknadsvärde i enlighet med fondens stadgar, antingen till dagens officiella slutkurs eller till den sista handelskursen innan värderingen. Om ovan nämnda kurs inte finns för värderingsdagen, används den senaste tillgängliga handelskursen, ifall den ligger mellan köp- och säljnoteringen. Om den sista handelskursen är lägre än köpnoteringen eller högre än säljnoteringen används antingen köpnoteringen eller säljnoteringen beroende på vilken av dem som är närmare den sista handelskursen. Vid behov kan värderingen också kontrolleras mot värderingsnivån på en parallellnotering.

Masskuldebrevslån

För värdering av masskuldebrevslån används det marknadspris som anges i offentliga källor. Vid prissättningen används vanligen snittpriset. Om det inte finns något snittpris används köpnoteringen i enlighet med värderingspolicyn. Om ingen av ovan nämnda finns tillgängliga är det också möjligt att använda de priser som enskilda motparter (förmedlare) erbjuder och som kan realiseras.

Andelar i placeringsfonder och alternativa placeringsfonder

Andelar i placeringsfonder och alternativa placeringsfonder värderas enligt stadgarna för placeringsfonden som är föremål för placering till det fastställda fondandelsvärdet på värderingsdagen, eller, om värdet inte finns tillgängligt vid värdeberäkningstidpunkten värderas placeringsfondandelarna och andelarna i fondföretag till det föregående värdet som finns tillgängligt. Börsnoterade fondandelar (ETF) värderas enligt samma principer som offentligt noterade aktier.

Värdering av derivat

De derivat som finns tillgängliga såsom aktie-, index-, ränte- och valutaderivat värderas i första hand till marknadspris. Om det för ett derivatavtal inte finns ett pris tillgängligt på marknaden eller hos en aktör som fungerar som marknadsgarant, eller om noteringar inte kan fås tillräckligt ofta eller om de noteringar som fås inte kan anses vara tillförlitliga, värderas derivat med värderingsmodeller som finns allmänt tillgängliga. Prissättningskommittén fastställer modellen som ska användas.

Värdering av fastigheter och fastighetsvärdepapper

Fastigheter och fastighetsvärdepapper som inte är föremål för offentlig handel värderas med hjälp av en värdering som har getts av en extern fastighetsvärderare. Fondbolaget använder som värderare en fastighetsvärderare som Centralhandelskammaren godkänt eller en godtagbar utländsk värderare som fastställts i fondens stadgar, vad gäller andra placeringsobjekt som ligger utanför Finland. Vid fastighetsvärderingar iakttas Kiinteistöarvioinnin Auktorisointiyhdistys KA ry:s bestämmelser om god fastighetsvärderingssed och de regler som Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd har utfärdat samt den internationella värderingsstandarden (IVS).

Huvudregeln är att marknadsvärdemetoden per lägenhet används vid värdering av sådana bostadsfastigheter och bostadsfastighetsvärdepapper som inte är föremål för offentlig handel. Som jämförelsematerial används realiserade köpesummor i samma område som anges i den prisuppföljningstjänst som Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen tillhandahåller. För bostadsfastigheter där det finns affärslokaler utöver bostadslägenheter kan affärslokalerna värderas med avkastningsvärdemetoden. Vid värdering av skogsfastigheter används avkastningsvärdemetoden och ändringsindex för markvärde. Vid värdering av skogsfastigheter värderas nya fastigheter som införskaffats under kvartalet med köpepriset och tidigare införskaffade fastigheter med avkastningsvärdemetoden och ändringsindex för markvärde. Värderingspolicyn för åkermark grundar sig i första hand på marknadsvärdemetoden. Som jämförelsematerial används Lantmäteriverkets offentliga uppgifter om köp av åkermark. Om det inte finns ett referenspris för köp av en fastighet som liknar den fastighet som är föremål för köp, kan det i vissa fall vara nödvändigt att använda avkastningsvärdemetoden.

Eftersom det inte för alla fastighetsinvesteringar finns offentliga uppgifter om priser på realiserade köp används avkastningsvärdemetoden vid värdering av tomter, markområden, fastigheter och fastighetsvärdepapper som inte är föremål för offentlig handel. Marknadsvärdemetoden används vid värdering av tomter som inte är utarrenderade vid värderingstidpunkten.

De placeringsobjekt, som inte varje kvartal värderas av en extern värderare, värderas till det värde som anges i det publicerade och reviderade bokslutet för placeringsobjektet.

Fastigheter som håller på att byggas värderas med ett antagande om att objekten är färdiga på valuteringsdagen. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet och marknadsvärdet tas i beaktande i värdeberäkningen på så sätt att skillnaden multipliceras med objektets tekniska färdighetsgrad.

Värdering av fondandelsfonder

De fondandelsfonder som fondbolaget förvaltar kan placera sina tillgångar i utvalda mottagarfonder. Värderingen av de fondandelsfonder som bolaget förvaltar baserar sig på värderingen för mottagarfonderna som fondandelsfondernas placeringsobjekt och beloppet på medel i matarfonden. Eventuella arvodesfordringar och arvodesskulder som är kända vid bokslutstidpunkten tas också i beaktande vid värderingen. Vissa fonder kan även värdera placeringsobjekt till anskaffningsvärdet om det bättre återger det verkliga värdet på placeringsobjektet. Prissättningskommittén fastställer eventuella prisavvikelse i fonderna.

Värdering av SIB-fonder

SIB-fonderna som fondbolagets förvaltar kan placera sina tillgångar i sociala utfallskontrakt som ingåtts med fondens motparter. Som en utgångspunkt för fondens värde betraktas fondens bokföringsvärde, d.v.s. det sammanlagda värdet på fondens innehav, fordringar och skulder. Arvodesfordringar och arvodesskulder som kan bestyrkas för sociala utfallskontrakt tas med i värderingen.