

# Aktia

# Policy för värdering av alternativa investeringsfonder

# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning och dokumentets syfte .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Förvaltade alternativa fonder .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Värderingsprinciper och -förfaranden.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Organisering av värderingen och ansvar .....</b>	<b>4</b>
4.1. Styrelse .....	4
4.2. Värderingskommitté (Valuation Committee) .....	4
4.3. Riskkontroll.....	4
4.4. Back Office.....	5
4.5. Tredje parter .....	5
4.5.1. Marknadsinformationskällor .....	5
4.5.2. Externa experter .....	5
4.5.3. Revisionsbyrå .....	6
4.5.4. Revisor.....	6
<b>5. Dokumentering av värderingen .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Eskaleringskanal .....</b>	<b>6</b>

# 1. Inledning och dokumentets syfte

I detta direktiv definieras de principer, organiseringar och ansvar som Aktia Fondbolag Ab ("Fondbolag") iakttar vid värdering av de alternativa investeringsfonder ("Fonder") som Fondbolaget förvaltar. Fondbolaget ansvarar för värderingen av alla fonder förvaltade av Fondbolaget och kan vid behov låta tredje parter göra utomstående värderingar av värdet på fondernas placeringsobjekt på det sätt som fastställs i denna anvisning. Med denna anvisning strävar man efter att säkerställa att värderingsprocessen för de fonder som Fondbolaget förvaltar är förnuftig, transparent, omfattande och sakenligt dokumenterad.

Syftet med värderingen är att för fonderna fastställa ett värde som är den bästa uppskattningen av fondens gängse värde vid rapporteringstidpunkten och som baserar sig på den senaste tillgängliga informationen. Detta betonas speciellt då när värdet inte finns tillgängligt i offentliga marknadsinformationskällor eller hos en reglerad aktör (t.ex. ett annat fondbolag).

Fondbolaget är auktoriserat av Finansinspektionen att förvalta alternativa fonder och Fondbolaget iakttar värderingsprinciper enligt 9 kap. i lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (162/2014).

## 2. Förvaltade alternativa fonder

Specialplaceringsfond	Placeringsstrategi	Värdering
Aktia Affärsfastigheter	Fastigheter	Kvartalsvis
Aktia Alternativa investeringar	Fonder	Dagligen
Aktia Bostäder+	Fastigheter	Kvartalsvis
Aktia Commodity	Fonder	Dagligen
Aktia Försiktig Ägare	Fonder	Dagligen
Aktia Impact	Övrig	Dagligen
Aktia Micro Markka	Övrig	Dagligen
Aktia Micro Rhein	Övrig	Dagligen
Aktia Moderat Ägare	Fonder	Dagligen
Aktia Modig Ägare	Fonder	Dagligen
Aktia Opportunistic Credit I	Fonder	Kvartalsvis
Aktia Private	Övrig	Kvartalsvis
Aktia SLS	Fonder	Dagligen
Aktia Stabil Ränta	Övrig	Dagligen
Aktia Trade Finance	Fonder	Kvartalsvis

### 3. Värderingsprinciper och -förfaranden

I detta direktiv fastställs de allmänna principerna och förfarandena som används vid värdering av fonderna ("Fonder") i punkten 2. I varje fonds stadgar fastställs separat de fondspecifika värderingsprinciperna som fonden i fråga iakttar. Bolaget har separata dokument ("Aktia Fondbolags interna anvisningar om organisering av placeringsfondverksamheten" och "Aktia Fondbolag Ab:s Riskhanteringsprinciper") där det praktiska genomförandet av värderingen instrueras.

### 4. Organisering av värderingen och ansvar

#### 4.1. Styrelse

Aktia Fondbolags styrelse ansvarar för värderingspolicyn och -principerna samt fastställer och godkänner värderingsprinciperna. Man bedömer årligen om principerna och processerna som detta dokument innehåller är aktuella.

#### 4.2. Värderingskommitté (Valuation Committee)

Värderingskommittén består av Fondbolagets VD, backoffice chef och riskhanteringschef. Värderingskommitténs roll är att behandla värderingar i situationer där inget pris finns tillgängligt på marknaden och övervaka att samma värderingsprinciper har tillämpats konsekvent.

Värderingsmetoderna bör baseras på internationella standarder som allmänt accepteras av branschen och investerare. I sådana fall där värderingen är gjord av externa experter bör värdet jämföras med Fondbolagets egna modeller. Värderingskommitténs beslut om den valda värderingsmetoden dokumenteras.

Vid ovanliga och osäkra värderingssituationer bestäms dessutom den slutliga värderingsmetoden av värderingskommittén.

Värderingskommittén kan också bestå av andra experter från Aktiakoncernen eller externa experter. Värderingskommitténs medlemmar ska vara funktionellt och i övrigt oberoende av fondens portföljförvaltning för den fondens del för vilken de deltar i värderingen.

För direkta fastighetsinvesteringar bekräftar värderingskommittén värdet som ska användas.

#### 4.3. Riskkontroll

En oberoende riskkontrollfunktion ska kontrollera och stöda arrangemang och förfaranden i anslutning till värderingen av icke-standardiserade derivatavtal, direkta fastighets- och infrastrukturplaceringar och andra onoterade värdepapper och placeringsinstrument.

## 4.4. Back Office

Back Office ansvarar för att registrera data som används vid värdeberäkningen i värderingssystemen. Kontroll av data som används vid värderingen ska till tillämpliga delar integreras till värderingssystemet.

För fastighetsfondernas del ska man kontrollera att data i värdeberäkningen grundar sig på fondens koncernrapportering som fås av revisionsbyrån. Fondens kapital ska redovisas under eget kapital i koncernens balansräkning så att man kan kontrollera att fondens eget kapital (AUM) är korrekt.

De kontrollpunkter som Back Office använder beskrivs i anvisningen "Aktia Fondbolags interna anvisningar om organisering av placeringsfondverksamheten" från Fondbolagets styrelse.

## 4.5. Tredje parter

### 4.5.1. Marknadsinformationskällor

Fonderna värderas i första hand till avslutskurserna på värderingsdagen som fås från det offentliga prisuppföljningssystemet.

Om inget gängse marknadsvärde finns tillgängligt för placeringsobjektet eller om det är fråga om ett placeringsobjekt som är utan gängse marknadsvärde, värderas placeringsobjektet enligt objektiva principer som fastställts av Fondbolagets styrelse. I detta direktiv beskrivs dessutom separat de allmänna principerna för värderingen av direkta fastighetsinnehav.

### 4.5.2. Externa experter

#### 4.5.2.1. Fastighetsvärderare

Gällande fonder som placerar i direkta fastigheter ska man anlita fastighetsvärderare. Avtalet ska göras direkt med Fondbolaget.

Fastighetsvärderaren ska vara registrerad i Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnds register över godkända fastighetsvärderingsföretag. Metoden som används för fastighetsvärdering ska vara en avkastningsvärdemetod enligt internationella värderingsstandarder (IVS, International Valuation Standards).

Uppgifterna om hyresavtalsstocken och kända förändringar i den samt uppgifterna och/eller bedömningar om kommande kostnader levereras till fastighetsvärderaren (skötselkostnader, capex). Fastighetsvärderaren levererar till Fondbolaget i samband med anskaffning av nya objekt ett värderingsdokument för objektet som ska anskaffas samt i samband med värdeberäkningstidpunkterna ett värderingsdokument om den alternativa investeringsfondens hela fastighetsportfölj.

#### 4.5.2.2. Övrig extern expert

Om värderingen baseras på värderingar som utförts av externa experter, a) ska värderingsmetoderna baseras på internationella standarder allmänt accepterade av branschen och investerare; och b) värdet måste jämföras med Fondbolagets egna modeller.

#### 4.5.3. Revisionsbyrå

Gällande fonder som placerar i direkta fastigheter används en separat revisionsbyrå för skötsel av den löpande bokföringen. Avtalet ska göras direkt med Fondbolaget.

Till revisionsbyrån levereras alla de uppgifter och dokument som behövs för skötsel av den löpande bokföringen gällande enskilda fastigheter och fonden. Dessa kan vara till exempel hyresavtal och förändringar i dem, uppgifter om finansiering och gängse värden samt budgeter.

Revisionsbyrån sköter ekonomiförvaltningen för fonden och rapporterar regelbundet till Fondbolaget bl.a. enskilda fastighetsaktiebolags resultat, balansräkningar, fordringar och andra motsvarande väsentliga uppgifter så att man kan trygga en tillräcklig monitorering av fondens placeringsobjekt. Utöver detta upprättar revisionsbyrån fondens s.k. koncernsiffror och upprätthåller fastighetsaktiebolagsspecifik budgetuppföljning för budgeten utarbetad av Fondbolaget. Revisionsbyrån sköter också hyresförvaltningen och levererar uppgifterna om den varje månad till Fondbolaget i den överenskomna utsträckningen.

#### 4.5.4. Revisor

Revisorerna granskar värderingen av medlen minst en gång om året.

## 5. Dokumentering av värderingen

Värderingen av fonderna ska dokumenteras i sin helhet omsorgsfullt enligt typen av tillgångspost. Varje Fonds värderingsprocess ska kunna granskas på nytt. Beräkningar och utomstående värderingar av placeringsobjekten sparas så att deras uppdateringshistoria kan verifieras för fondens hela verksamhetsperiod.

## 6. Eskaleringskanal

Ifall man upptäcker att det i de uppgifter som samlats för värdeberäkning finns sådana avvikelser som enligt Fondbolagets syn och/eller modeller inte ger en riktig bild av placeringsobjektets värde ska detta meddelas Fondbolagets riskkontroll som sammankallar "arbetsgruppen för värdering" enligt Fondbolagets objektiva värderingsprinciper. De beslut som arbetsgruppen för värdering fattar gällande fonder rapporteras kvartalsvis till Fondbolagets styrelse som en del av riskrapporten.