

**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>3</b>
<b>4. Organisering av värderingen och ansvar .....</b>	<b>4</b>
4.1. Styrelse .....	4
4.2. Riskkontroll.....	4
4.3. Back Office.....	4
4.4. Tredje parter .....	4
4.4.1. Marknadskällor.....	4
4.4.2. Fastighetsvärderare .....	5
4.4.3. Revisionsbyrå .....	5
<b>5. Dokumentering av värderingen .....</b>	<b>5</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 Opportunistic Credit I	Fonder	Kvartalsvis
Aktia Opportunistic Credit II	Fonder	Kvartalsvis
Aktia Trade Finance	Fonder	Kvartalsvis
Aktia SLS	Fonder	Dagligen
Aktia Commodity	Fonder	Dagligen
Aktia Affärsfastigheter	Fastigheter	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. Riskkontroll

En oberoende riskkontrollfunktion ska kontrollera och stöda arrangemang och förfaranden i anslutning till värderingen av icke-standardiserade derivatavtal, direkta fastighetsplaceringar och andra onoterade värdepapper och placeringsinstrument. Riskkontrollen bekräftar det värde som används vid värderingen av direkta fastighetsplaceringar. Riskkontrollens kontrollpunkter beskrivs i direktivet "Aktia Fondbolag Ab:s Riskhanteringsprinciper" av Fondbolagets styrelse. Riskkontrollen ska ha den arbetserfarenhet och/eller utbildningsbakgrund som behövs för att uppfylla kompetenskraven enligt denna punkt som gäller värderingsmodeller.

### 4.3. 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.

### 4.4. Tredje parter

#### 4.4.1. Marknadskällor

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.

#### **4.4.2. 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.

#### **4.4.3. 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.

## **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.