

**Aktia**

**Vaihtoehtorahastojen  
arvonmääritys-  
politiikka**

# Sisällysluettelo

<b>1. Johdanto ja asiakirjan tarkoitus .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Hallinnoidut vaihtoehtorahastot .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Arvonmääritysperiaatteet ja -menettelyt.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Arvonmäärityksen organisointi ja vastuut.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1. Hallitus .....</b>	<b>4</b>
<b>4.2. Riskienvalvonta .....</b>	<b>4</b>
<b>4.3. Back Office.....</b>	<b>4</b>
<b>4.4. Kolmannet osapuolet .....</b>	<b>4</b>
4.4.1. Markkinalähteet.....	4
4.4.2. Kiinteistöarvioija .....	5
4.4.3. Tilitoimisto.....	5
<b>5. Arvonmäärityksen dokumentointi .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Eskalointikanava.....</b>	<b>6</b>

# 1. Johdanto ja asiakirjan tarkoitus

Tässä määräyksessä määritellään ne periaatteet, organisoinnit ja vastuut, joita Aktia Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö") noudattaa hallinnoimiensa vaihtoehtorahastojen ("Rahastot") arvonmäärityksessä. Rahastoyhtiö vastaa kaikkien hallinnoimiensa rahastojen arvonmäärityksestä ja voi tarvittaessa teettää ulkopuolisia arvioita rahastojen sijoituskohteiden arvosta kolmansilta osapuolilta tässä ohjeistuksessa määritellyillä tavoilla. Tällä ohjeistuksella pyritään varmistamaan, että Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen arvonmääritysprosessi on järkevä, läpinäkyvä, kattava ja asianmukaisesti dokumentoitu.

Arvonmäärityksen tavoitteena on määritellä rahastoille arvo, joka on viimeisimpään saatavilla olevaan tietoon perustuva paras arvio rahaston käyvästä arvosta raportointihetkellä. Tämä korostuu erityisesti silloin, kun arvoa ei ole saatavilla julkisista markkinatietolähteistä tai säännellyltä toimijalta (esim. toinen rahastoyhtiö). Rahastoyhtiöllä on Finanssivalvonnan myöntämä vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa ja Rahastoyhtiö noudattaa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 9 luvun mukaisia arvonmäärityspäätöksiä.

## 2. Hallinnoidut vaihtoehtorahastot

Erikoissijoitusrahasto	Sijoitusstrategia	Arvonmääritys
Aktia Opportunistic Credit I	Rahastot	Kvartaaleittain
Aktia Opportunistic Credit II	Rahastot	Kvartaaleittain
Aktia Trade Finance	Rahastot	Kvartaaleittain
Aktia SLS	Rahastot	Päivittäin
Aktia Commodity	Rahastot	Päivittäin
Aktia Toimitilakiinteistöt	Kiinteistöt	Kvartaaleittain

## 3. Arvonmäärityspäätöksiä ja -menettelyt

Tässä määräyksessä määritetään kohdassa 2. lueteltujen rahastojen arvonmäärityksessä ("Rahastot") käytettävät yleiset periaatteet ja -menettelyt. Kunkin rahaston säännöissä määritellään erikseen rahastolle ominaiset arvonmäärityspäätöksiä, joita kyseinen rahasto noudattaa. Yhtiöllä on olemassa erilliset dokumentit ("Aktia Rahastoyhtiön sisäiset ohjeet sijoitusrahastotoiminnan järjestämisestä" ja "Aktia Rahastoyhtiö Oy:n Riskienhallintapäätöksiä"), joissa ohjeistetaan arvonmäärityksen käytännön toteutusta.

## 4. Arvonmäärityksen organisointi ja vastuut

### 4.1. Hallitus

Aktia Rahastoyhtiön hallitus vastaa arvonmäärityspolitiikasta ja -periaatteista sekä määrittää ja hyväksyy arvonmäärityksen periaatteet. Tämän asiakirjan sisältämien periaatteiden ja prosessien ajantasaisuutta arvioidaan vuosittain.

### 4.2. Riskienvalvonta

Riippumattoman riskienvalvontatoiminnon on tarkistettava ja tuettava vakioimattomien johdannais-sopimusten, suorien kiinteistösijoitusten ja muiden ei-listattujen arvopapereiden ja sijoitus-instrumenttien arvonmääritykseen liittyviä järjestelyjä ja menettelyjä. Riskienvalvonta vahvistaa suorien kiinteistösijoitusten osalta arvonlaskennassa käytettävän arvon. Riskienvalvonnan kontrollipisteet on kuvattuna Rahastoyhtiön hallituksen määräyksessä "Aktia Rahastoyhtiö Oy:n Riskienhallintaperiaatteet". Riskienvalvonnalla on oltava tarvittava työkokemus ja/tai koulutustausta täyttääkseen tämän kohdan mukaiset pätevyysvaatimukset arvonmääritysmalleista.

### 4.3. Back Office

Back Office vastaa arvonlaskennassa käytettävän datan kirjaamisesta arvonlaskentajärjestelmiin. Arvonlaskennassa käytettävän datan tarkistaminen tulee soveltuvin osin integroida arvonlaskenta-järjestelmään.

Kiinteistörahastojen osalta on tarkistettava, että arvonlaskennan datan perusteena on tilitoimistolta saatava rahaston konserniraportointi. Jotta rahaston oman pääoman (AUM) oikeellisuus voidaan varmistaa, tulee rahaston pääoma konsernitaseen omaan pääomaan.

Back Officen käyttämät kontrollipisteet on kuvattuna Rahastoyhtiön hallituksen ohjeessa " Aktia Rahastoyhtiön sisäiset ohjeet sijoitusrahastotoiminnan järjestämisestä".

## 4.4. Kolmannet osapuolet

### 4.4.1. Markkinalähteet

Rahastot arvostetaan ensisijaisesti julkisesta hinnanseurantajärjestelmästä saataviin arvostus-päivän päätöskursseihin.

Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa käypää markkina-arvoa tai kyse on sijoituskohteesta, jolle ei ole saatavissa käypää markkina-arvoa, arvostetaan sellainen sijoituskohde Rahastoyhtiön hallituksen määrittämien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaan. Tässä määräyksessä on lisäksi erikseen kuvattu yleiset periaatteet suorien kiinteistöomistuksien arvonmääritykseen.

## 4.4.2. Kiinteistöarvioija

Suoriin kiinteistöihin sijoittavien rahastojen osalta on käytettävä kiinteistöarvioijaa. Sopimus on tehtävä suoraan Rahastoyhtiön kanssa.

Kiinteistöarvioitsijan on kuuluttava Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan rekisteriin hyväksytyistä kiinteistönarviointiyhteisöistä. Kiinteistöjen arvioinnissa käytettävä menetelmä tulee olla kansainvälisen arviointistrandardien (IVS, International Valuation Standards) mukainen tuottoarvomenetelmä.

Kiinteistöarvioijalle toimitetaan tiedot vuokrasopimuskannasta ja tiedossa olevat muutokset sen osalta sekä tiedot ja/tai arviot tulevista kustannuksista (hoitokulut ja capexit). Kiinteistöarvioitsija toimittaa Rahastoyhtiölle uusien kohteiden hankinnan yhteydessä arviokirjan hankittavan kohteen osalta sekä arvonlaskenta-ajankohtien yhteydessä arviokirjan koko vaihtoehtorahaston kiinteistöportfoliosta.

## 4.4.3. Tilitoimisto

Suoriin kiinteistöihin sijoittavien rahastojen osalta käytetään erillistä tilitoimistoa juoksevan kirjanpidon hoitamiseksi. Sopimus on tehtävä suoraan Rahastoyhtiön kanssa.

Tilitoimistolle toimitetaan kaikki juoksevan kirjanpidon hoitamiseksi edellytettävät tiedot ja dokumentit koskien yksittäisiä kiinteistöjä ja rahastoa. Näitä ovat esimerkiksi vuokrasopimukset ja niiden muutokset, tiedot rahoituksesta ja käyvistä arvoista sekä budjetit.

Tilitoimisto hoitaa rahaston taloushallintoa ja raportoi Rahastoyhtiölle säännöllisesti mm. yksittäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tulokset, taseet, saatavat ja muut vastaavat oleelliset tiedot, jotta voidaan turvata rahaston sijoituskohteiden riittävä monitorointi. Lisäksi tilitoimisto laatii rahaston ns. konserniluvut sekä ylläpitää kiinteistöosakeyhtiökohtaista budjettiseurantaa Rahastoyhtiön laatimaa budjettia vasten. Tilitoimisto hoitaa myös vuokrahallintoa ja toimittaa sitä koskevat tiedot Rahastoyhtiölle kuukausittain sovitussa laajuudessa.

# 5. Arvonmäärityksen dokumentointi

Rahastojen arvonmääritys tulee dokumentoida huolellisesti omaisuuserätyypeittäin kokonaisuudessaan. Jokaisen rahaston arvonmääritysprosessia tulee voida tarkastella uudelleen. Laskelmat sekä sijoituskohteiden ulkopuoliset arviot arvonmäärityksestä tallennetaan siten, että niiden päivityshistoria on todennettavissa rahaston koko toimikauden ajalta.

## 6. Eskalointikanava

Mikäli havaitaan, että arvonlaskentaa varten kootuissa tiedoissa, arvioissa tai materiaaleissa on sellaisia poikkeamia, jotka eivät Rahastoyhtiön näkemyksen ja/tai mallien mukaan anna oikeaa kuvaa sijoituskohteen arvosta, ilmoitetaan tästä Rahastoyhtiön riskienvalvonnalle, joka kutsuu koolle Rahastoyhtiön objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaisen ”arvostamisen työryhmän”. Arvostamisen työryhmän päätöksistä rahastojen osalta raportoidaan Rahastoyhtiön hallitukselle neljännesvuosittain osana riskiraporttia.