

# Arvonmääritys- politiikka

Taaleri Pääomarahastot Oy

15.12.2022

**TAALERI**

## Asiakirjan perustiedot

<b>Tarkoitus</b>	Asiakirja kuvaa Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallinnoimissaan rahastoissa noudattamia arvonnäilyksen vastuita, toimintamalleja ja periaatteita.
<b>Päivitystiheys</b>	Vähintään vuosittain, tarvittaessa sekä otettaessa käyttöön uusi sijoitusstrategia tai omaisuuserätyyppi.
<b>Hyväksyjä ja pvm (alkuperäinen pvm)</b>	Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallitus 15.12.2022 (17.8.2020)
<b>Volmaantulo</b>	15.12.2022
<b>Vastuorganisaatio</b>	Taaleri Pääomarahastot Oy
<b>Yhteyshenkilö</b>	Simo Seppänen
<b>Sääntely, johon ohje perustuu</b>	Laki vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014)

## Versiohistoria

Hyväksytty (pvm)	Tullut sovellettavaksi (pvm)	Tehdyt muutokset
17.8.2020	17.8.2020	Ensimmäinen versio
15.12.2021	15.12.2021	Päivitys
23.5.2022	23.5.2022	Laaja päivitys. Lisätty rahastokohtaiset arvostusperiaatteet ja arvonnäilytyskomitean kuvaus
15.12.2022	15.12.2022	Lisätty kuvaus tuottopalkkiovarauksen käytöstä sekä tarkennettu vastuukuvauksia. Poistettu Taaleri Infra I rahaston arvonnäilytysperiaatteet.

# Sisällys

<b>1.</b>	<b>Johdanto ja asiakirjan tarkoitus .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Yleistä arvonmäärityksestä .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Arvonmäärityksen organisointi ja vastuut.....</b>	<b>5</b>
3.1	Keskeisten toimielinten ja henkilöiden vastuut ja valtuudet arvonmäärityksen osalta.....	5
3.1.1	Yhtiön hallitus.....	5
3.1.2	Hallinto- ja riskienhallintatoiminnot ja arvonmäärityksestä vastaava.....	5
3.1.3	Arvonmäärityskomitea .....	5
3.1.5	Kolmannet osapuolet.....	6
<b>4.</b>	<b>Arvonmäärityksperiaatteet ja -menettely.....</b>	<b>7</b>
4.1	Arvonmäärityksen säännöllisyys ja raportointi.....	7
4.2	Arvonmäärityksen johdonmukaisuus.....	7
4.4	Arvonmäärityksen objektiivisyys .....	8
4.5	Arvonmäärityksen prosessi .....	9
4.6	Arvonmäärityksen dokumentointi, toisintomahdollisuus ja oikaisut.....	9
<b>5.</b>	<b>Rahastokohtaiset arvonmäärityksperiaatteet .....</b>	<b>10</b>
5.1	Kiinteistörahastot.....	10
5.1.1	Asunto- ja liiketilakiinteistörahastot .....	10
5.1.2	Tonttirahastot.....	10
5.1.3	Metsärahastot.....	11
5.1.4	Kiinteistökehitysrhastot.....	11
5.2	Bioteollisuusrahastot .....	11
5.3	Rahastojen rahastot.....	11
5.4	Uusiutuvan energian rahastot.....	12
5.5	Muut rahastot.....	12

## **1. Johdanto ja asiakirjan tarkoitus**

Tässä politiikassa määritetään Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmäärityksessä käytettävät yleiset periaatteet ja menettelyt. Asiakirjan tavoitteena on määritellä ne periaatteet, organisoinnit ja vastuut, joita Taaleri Pääomarahastot Oy ("Yhtiö") noudattaa hallinnoimiensa pääomarahastojen arvonmäärityksessä. Yhtiö vastaa kaikkien hallinnoimiensa pääomarahastojen arvonmäärityksestä ja voi tarvittaessa teettää ulkopuolisia arvioita rahastojen sijoituskohteiden arvosta kolmansilta osapuolilta tässä ohjeistuksessa määritellyillä tavoilla. Tällä politiikalla pyritään varmistamaan, että Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmääritysprosessi on johdonmukainen, läpinäkyvä, kattava ja asianmukaisesti dokumentoitu.

Tämän asiakirjan sisältämien periaatteiden ja prosessien ajantasaisuutta arvioidaan tarvittaessa ja vähintään vuosittain.

Tämä arvonmäärityspolitiikka on julkisesti saatavilla osoitteessa: <https://www.taaleri.com>

## 2. Yleistä arvonmäärityksestä

Yhtiöllä on Finanssivalvonnan myöntämä vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa ja Yhtiö noudattaa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 9 luvun mukaisia arvonmäärityksperiaatteita.

Pääomarahastojen arvonmääritys suoritetaan puolueettomasti, sekä varovaisuutta ja huolellisuutta noudattaen.

Arvonmäärityksen tavoitteena on määritellä Yhtiön hallinnoimille pääomarahastoille arvo, joka on viimeisimpään saatavilla olevaan tietoon perustuva paras arvio rahaston käyvästä arvosta raportointihetkellä. Arvonmäärityksessä noudatetaan varovaisuusperiaatetta ja johdonmukaisuutta.

Tässä politiikassa arvonmäärityksellä tarkoitetaan sekä pääomarahaston että sen omistamien sijoituskohteiden arvonmääritystä. Rahaston arvonmääritys perustuu rahaston omistuksessa olevien sijoituskohteiden arvoon, sekä rahaston muihin omiin varoihin. Sijoituskohteiden arvonmäärityksessä voidaan hyödyntää kolmannen osapuolen laatimaa arvostusta jäljempänä kuvatulla tavalla.

## 3. Arvonmäärityksen organisointi ja vastuut

### 3.1 Keskeisten toimielinten ja henkilöiden vastuut ja valtuudet arvonmäärityksen osalta

#### 3.1.1 Yhtiön hallitus

Yhtiön hallitus vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy:n arvonmäärityspolitiikasta ja -periaatteista sekä määrittää ja hyväksyy arvonmäärityksen periaatteet. Yhtiön hallituksen tulee arvioida ja tarkastella tämän politiikan ajantasaisuutta vähintään kerran vuodessa.

Yhtiön hallituksen tulee aina tarkastella tätä ohjeistusta uudelleen, mikäli Yhtiön hallinnoima pääomarahasto ottaa käyttöön uuden sijoitusstrategian tai omaisuuserätyypin, jolle ei ole voimassa olevassa arvonmäärityspolitiikassa määritelty sovellettavaa arvonmääritysmenetelmää. Yhtiön hallitus on vastuussa siitä, että Yhtiön hallinnoiman pääomarahaston sijoittaessa ensimmäistä kertaa uudenlaiseen omaisuuserään, on kyseiselle omaisuuserälle yksilöity asianmukainen arvonmääritysmenetelmä tai arvonmääritysmenettelyt. Yhtiön hallituksen tulee tarkastella ja hyväksyä kaikki ehdotetut muutokset arvonmäärityksiperiaatteisiin tai -menettelyihin liittyen. Yhtiön hallitus valvoo arvonmääritysprosessin ja arvonlaskennan toteutumista tämän politiikan mukaisesti.

#### 3.1.2 Hallinto- ja riskienhallintatoiminnot ja arvonmäärityksestä vastaava

Yhtiön hallinto- ja riskienhallintatoiminnot, jotka ovat toiminnallisesti ja muutoin erillisiä rahastojen salkunhoitotoiminnosta, suorittavat Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmääritykset. Hallinto- ja riskienhallintatoiminnossa työskentelevillä on rahastojen arvonmääritystehtävien vaatima koulutus, työkokemus ja osaaminen.

Arvonmäärityksestä vastaavan tulee seurata, että arvonmääritys toteutetaan kokonaisuudessaan tämän ohjeistuksen, pääomarahaston rahastosopimuksessa määriteltyjen rahaston sääntöjen ja lainsäädännön mukaisesti.

Hallinto- ja riskienhallintatoimintojen tulee huolehtia arvonmääritykseen liittyvien laskelmien ja muun dokumentaation huolellisesta arkistoinnista ja säilyttämisestä. Hallinto- ja riskienhallintatoiminnon vastuulla on eskaloida arvonmäärityksessä esille tulevat mahdolliset ongelmatilanteet sekä esimerkiksi poikkeuksellisesta markkinatilanteesta johtuvat haasteet arvonmäärityksessä arvonmäärityksestä vastaavalle ja arvonmäärityskomitealle.

Arvonmäärityksestä vastaava on velvollinen tekemään ilmoituksen Finanssivalvonnalle, mikäli Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmäärityksessä tapahtuu virhe.

#### 3.1.3 Arvonmäärityskomitea

Arvonmäärityskomitean muodostavat Taaleri Pääomarahastot Oy:n toimitusjohtaja, riskienhallintapäällikkö, sekä rahastojen riskienhallinnasta vastaavat henkilöt, kuten controllerit tai analyytikot.

Julkinen

Arvonmäärityskomitean tehtävänä on käsitellä ja päättää arvostukset tilanteissa, joissa rahaston sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa arvostusta tai siihen kohdistuu selkeää epävarmuutta esimerkiksi poikkeavasta markkinatilanteesta johtuen. Arvonmäärityskomitea valvoo, että samoja arvonmäärityisperiaatteita on käytetty johdonmukaisesti rahaston arvonmäärityksessä sekä tarvittaessa hyväksyy muutokset yksittäisen rahaston arvonmäärityisperiaatteisiin kesken rahaston toimikauden ottaen huomioon mahdolliset rahastosopimuksen asettamat rajoitukset. Arvonmäärityskomitea hyväksyy arvonmäärityksessä käytettävän kolmannen osapuolen, jonka tulee olla luotettava ja omata riittävä osaaminen sekä resurssit arvonmäärityksen toteuttamiseen.

Arvonmäärityskomitea valmistelee arvonmäärityspolitiikan päivityksen vuosittain sekä uuden rahaston aloittaessa toimintansa, jolloin uudelle rahastolle laaditaan arvonmäärityspolitiikka.

Arvonmäärityskomitea voi käyttää asiantuntijoita arvonmäärityksen ja päätöstentien tukena. Asiantuntijat voivat olla myös Taaleri-konsernin tai konsernin ulkopuolisia henkilöitä.

### **3.1.5 Kolmannet osapuolet**

Yhtiö voi tilata riippumattomilta kolmansilta osapuolilta arvion sen hallinnoimien pääomarahastojen sijoituskohteiden arvoista tämän politiikan mukaisesti. Arvonmäärityskomitea hyväksyy osapuolena käytettävän tahon. Kolmas osapuoli määrittää sijoituskohteen arvonmäärityksessä käytettävät mallit, mutta niiden tulee olla yleisesti hyväksytyjä.

## 4. Arvonmääritysperiaatteet ja -menettelyt

### 4.1 Arvonmäärityksen säännöllisyys ja raportointi

#### Sijoituskohteiden arvonmääritys

Rahaston sijoituskohteiden arvonmääritys tehdään vähintään kerran vuodessa kalenterivuoden lopun tilanteesta (per 31.12.).

Sijoituskohteiden arvonmääritys voidaan tehdä myös kesken kalenterivuoden, jos esimerkiksi:

1. Pääomarahaston sijoituskohteessa tapahtuu muutos, joka alentaa sen arvoa pysyvästi, kuten konkurssi, velkasaneeraukseen joutuminen, rakennustoiminnan keskeytyminen muutoin kuin tilapäisesti tai muu vastaava syy;
2. Pääomarahaston sijoituskohde on kohderahasto, joka raportoi kohderahaston arvonmuutoksesta kesken kalenterivuoden; tai
3. Muu erityinen syy vaatii pääomarahaston sijoituskohteiden arvonmääritystä kesken kalenterivuoden.

#### Rahaston arvonmääritys

Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvo määritetään vähintään neljä kertaa vuodessa, kvartaaleittain. Lisäksi rahaston arvonlaskenta voidaan tarvittaessa tehdä, kun rahaston pääoma kasvaa tai vähenee eli pääomakutsujen ja pääomanpalautusten yhteydessä. Rahaston arvonmäärityksen yhteydessä päivitetään rahastojen ja niiden sijoituskohteiden kassat ja korolliset velat sekä sijoituskohteisiin sitoutuneen pääoman määrä. Rahaston arvonmäärityksen yhteydessä tehdään osuuskohtaisen nettoarvon laskenta.

Rahaston arvonmäärityksessä otetaan huomioon mahdollinen tuottopalkkiovaraus. Tuottopalkkiovarausta sovelletaan rahaston arvonmäärityksessä silloin, kun tuottopalkkion perimisen rahastokohtaiset ehdot täyttyvät. Tällä varmistetaan se, että rahaston osuuskohtainen nettoarvo vastaa parhaalla mahdollisella tavalla sitä arvoa, joka rahasto-osuudella se myytäessä arvonlaskentahetkellä olisi.

#### Rahaston arvonmäärityksen ja osuuksien nettoarvojen julkaisu

Osuuksien nettoarvot julkaistaan sijoittajille arvonlaskennan jälkeen. Tarkemmat säännöt Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen raportoinnista on määritelty kunkin rahaston rahastosopimuksessa.

### 4.2 Arvonmäärityksen johdonmukaisuus

Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen sijoitukset vaihtelevat rahastojen sijoitusstrategian mukaan. Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmäärityksessä pyritään noudattamaan läpi toimikauden johdonmukaista tapaa laskea arvo, ja muutoksia tapaan tehdään vain erittäin perustellusta syystä

Arvonmäärityskomitean hyväksynnällä. Lähtökohtaisesti arvonmäärityksessä noudatetaan seuraavia periaatteita:

1. Niissä rahaston sijoituksissa, joissa rahasto on vastuussa sijoituskohteen rakennusvaiheesta, on arvostus ennen rakennuskohteen virallista käyttöönottoa sama kuin kohteeseen sitoutuneen pääoman määrä.
2. Niissä rahaston sijoituksissa, joissa sijoituskohde on jo valmis, tehdään arvonmääritys kolmannen osapuolen antaman arvion sijoituskohteiden arvosta pohjalta. Ennen kolmannen osapuolen antamaa arviota sijoituskohteen arvosta, pidetään sijoituskohteen arvona siihen sitoutuneen pääoman määrä.
3. Niissä rahaston sijoituksissa, joissa sijoituskohde on toinen rahasto, sijoituskohteen arvostus perustuu kohderahaston raportoimaan viimeisimpään kohderahaston arvoon. Ennen ensimmäistä kohderahaston raportoimaa arvoa, sijoituskohteen arvo rahastolle on kohderahastoon sitoutuneen pääoman määrä.
4. Niissä rahaston sijoituksissa, joissa sijoituskohde on liiketoimintaa harjoittava yhtiö, on arvostus lähtökohtaisesti sitoutuneen pääoman määrä. Arvostusta voidaan muuttaa, kun se perustuu toteutuneeseen myöhempään rahoituskierrökseen, jossa rahoittajina on ollut muita sijoittajia, tai jos yhtiön arvo on todennäköisesti pysyvästi alentunut. Rahasto voi myös teettää sijoituskohteesta kolmannen osapuolen riippumattoman arvonmäärityksen.

#### **4.4 Arvonmäärityksen objektiivisuus**

Mikäli Yhtiö pyytää kolmannelta osapuolelta arvion sen hallinnoiman pääomarahaston sijoituskohteiden arvosta, määrittää kolmas osapuoli sijoituskohteen arvonmäärityksessä käytettävät mallit. Lähtökohtaisesti kaikista Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen valmistuneista sijoituskohteista tehdään arvonmääritys kolmannen osapuolen antaman arvion pohjalta seuraavien periaatteiden mukaan:

1. Rahaston omistamista rakennetuista kiinteistöistä hankitaan auktorisoidun kiinteistönarvioitsijan tekemä arvonmääritys jokaisen kalenterivuoden lopussa. Arviot tulee aina laatia perustuen kansainvälisiin arviointistandardeihin (IVS ja RICS) sekä suomalaisittain auktorisoituun arviointiin (AKA/KHK) suomalaisissa kiinteistöissä.
2. Bioteollisuusrahastojen ja uusiutuvan energian rahastojen omistamista hankeyhtiöistä (sekä osakeyhtiö että kommandiittiyhtiömuotoiset) hankitaan IPEV-arvonmäärityspäätöksiä noudattavan toimijan arvio. Jos Yhtiö itse tekee arvion, noudattaa se arvion tekemisessä IPEV-arvonmäärityspäätöksiä ja arvion tekemiseen eivät osallistu kyseisen rahaston salkunhoidosta vastaavat henkilöt.
3. Metsäkiinteistöjen arvonmääritys tehdään käyttäen apuna paikallisten Metsänhoitoyhdistysten metsäarvioitsijoiden kasvuennusteita, sekä hinta-arvioita metsäkiinteistöjen hinnasta eri puolilla Suomea.

4. Mikäli sijoituskohde ei kuulu yllä kuvattuihin kategorioihin 1–3, tulee sijoituskohteelle olla Yhtiön arvonnäärityskomitean hyväksymä muu yksilöity asianmukainen arvonnääritysmenetelmä, joka on kuvattu rahaston rahastosopimuksessa.

Yhtiön riskienhallintatoimintoon kuuluva työntekijä tarkastaa kolmannelta osapuolelta saadut sijoituskohteiden arvostukset. Riskienhallintatoiminto voi tarkastuksessaan verrata arvostuksen tuloksia salkunhoidon näkemykseen ja laskelmiin sijoituskohteiden arvosta. Riskienhallinnan ja kolmannen osapuolen laatiman arvonnäärityksen tulee kuitenkin olla riippumaton salkunhoidon näkemyksestä.

#### 4.5 Arvonnäärityksen prosessi

Yhtiö pyrkii varmistamaan arvonnäärityksen oikeellisuuden paitsi edellä kuvatuin menettelytavoin, myös toteuttamalla arvonnäärityksen järjestelmällisellä prosessilla ja organisatorisilla toimenpiteillä. Yhtiössä on käytössä työohje, jossa ohjeistetaan pääomarahastojen arvonnäärityksen sekä arvonnäskennän käytännön toteutus. Prosessikuvaus ja työohje ovat kirjallisessa muodossa, ja niitä päivitetään tarvittaessa. Työtehtävät on asianmukaisesti eriytetty ja prosessissa on riittävästi tarkistuspisteitä mahdollisten virheiden havaitsemista varten.

Hallinto- ja riskienhallintatoimintoon kuuluvan työntekijän vastuulla on tehdä tarvittavat laskelmat arvonnääritystä varten muun muassa pääomarahaston ja sen sijoituskohteiden kirjanpidon tietojen perusteella. Mikäli Yhtiö pyytää kolmannelta osapuolelta arvion sen hallinnoimien pääomarahastojen sijoituskohteiden arvoista, vastaa hallinto- tai riskienhallintatoiminnon työntekijä kolmannen osapuolen tarvitsemien tietojen toimittamisesta.

Rahaston arvonnäärityksen yhteydessä tehdään osuuskohtaisen nettoarvon laskenta. Yhdessä rahastossa voi olla useampia erilaisia osuuksia, joihin eri sijoittajat ovat sijoittaneet, ja näiden arvo vaihtelee mm. hallinnointipalkkioiden eroavaisuuksien vuoksi.

Toisen hallinto- tai riskienhallintatoimintoon kuuluvan työntekijän tulee tarkistaa laskelmat.

Myös salkunhoitoa tiedotetaan uudesta arvosta ennen sen julkaisua, jotta mahdollinen virhe havaitaan ennen julkaisua.

Arvonnäärityskomitea tekee lopullisen päätöksen arvostuksesta, mikäli arvostukseen liittyy harkinnanvaraisia seikkoja.

#### 4.6 Arvonnäärityksen dokumentointi, toisintomahdollisuus ja oikaisut

Yhtiön hallinto- ja riskienhallintatoiminnot huolehtivat, että Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonnääritys on dokumentoitu huolellisesti. Dokumentaatio säilytetään rahaston koko toimikauden ajan ja jokaisen Yhtiön hallinnoiman pääomarahaston arvonnääritystä tulee voida tarkastella uudelleen. Laskelmat sekä sijoituskohteiden ulkopuoliset arvonnääritykset tallennetaan siten, että niiden päivityshistoria on todennettavissa rahaston koko toimikauden ajalta, ja laskenta toisinnettavissa tiettyyn hetkeen.

Yhtiön riskienhallintatoiminnon tulee oikaista arvonmäärityksessä tapahtuneet olennaiset virheet ja arvonmäärityksestä vastaavan tulee ilmoittaa Finanssivalvonnalle kaikki arvonmäärityksessä tapahtuneet virheet.

## 5. Rahastokohtaiset arvonmäärityisperiaatteet

### 5.1 Kiinteistörahastot

Kiinteistörahastojen arvonmäärityksessä sijoituskohteiden arvonmäärityksen lähtökohtaan vaikuttaa sijoituskohteen valmiusaste eli onko sijoituskohde rakenteilla oleva vai valmis kohde. Tämä vaikuttaa myös ulkoisen arvioitsijan käyttöön, koska pääsääntöisesti vain valmiiden kohteiden arvioinneissa käytetään ulkoista arvioitsijaa.

#### 5.1.1 Asunto- ja liiketilakiinteistörahastot

**Taaleri Asuntorahasto IV:** Ulkopuolinen riippumaton kiinteistöarvioitsija laatii rahaston sijoituskohteesta arvonmäärityksen kerran vuodessa 31.12. tilanteesta, jonka mukainen arvo julkaistaan tammikuun arvon julkaisun yhteydessä.

**Taaleri Asuntorahasto VIII:** Rahaston sijoituskohteiden arvo määritellään kerran vuodessa. Rahaston keskeneräisen sijoituskohteen arvona pidetään siihen sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaismäärää ja sijoituskohteen valmistumisen jälkeen arvo määritellään käyttäen riippumattoman kolmannen osapuolen arvonmääritystä.

**Taaleri Vuokrakoti:** Ulkopuolinen riippumaton kiinteistöarvioitsija laatii rahaston sijoituskohteista arvonmääritykset kahdesti vuodessa, 30.6. ja 31.12. tilanteista. Muina arvon julkaisuajankohtina rahaston mahdolliset arvonmuutokset aiheutuvat muutoksista rahaston ja sijoituskohteiden kassavaroissa ja vieraassa pääomassa. Rakenteilla olevien kohteiden arvo rahastolle määräytyy hankkeiden arvonmäärityshetken mukaisen valmiusasteen mukaisena osuutena ulkopuolisen arvonmäärityksen mukaisesta arvosta.

**Taaleri Tallikiinteistöt:** Ulkopuolinen riippumaton kiinteistöarvioitsija laatii rahaston sijoituskohteista arvonmääritykset kerran vuodessa, 31.12. tilanteesta. Muina arvonlaskenta-ajankohtina rahaston mahdolliset arvonmuutokset aiheutuvat muutoksista rahaston ja sijoituskohteiden rahavaroissa ja vieraassa pääomassa, sekä Ruotsin kruunun ja Euron välisen valuuttakurssin muutoksista. Rakenteilla olevien kohteiden arvo rahastolle määräytyy kuhunkin kohteeseen arvonmääritys hetkellä sitoutuneen pääoman määrän mukaisesti.

#### 5.1.2 Tonttirahastot

**Taaleri Tonttirahasto ja Taaleri Tonttirahasto II:** Rahaston sijoituskohteiden arvona rahaston arvonmäärityksessä käytetään sijoituskohteiden hankintahintoja rahastolle. Rahaston raportointiarvossa ei siten ole huomioitu tonttien vuokrasopimusten mukaisia lunastushintojen indeksikorotuksia.

### 5.1.3 Metsärahasot

**Taaleri Metsärahasot III:** Rahaston sijoituskohteiden arvonmääritys toteutetaan vuosittain ja uudet arvot julkaistaan aina alkuvuodesta. Vuosittainen arvonmääritys perustuu kolmannelta osapuolelta tilattuun arvonmääritykseen rahaston omistamien metsätilojen arvosta. Arvonmääritys pohjautuu summa-arvomenetelmään, jossa on arvioitu puuston arvo puutavaralajeittain, odotusarvo, sekä taimikoiden ja metsämaan arvot, jonka jälkeen lopuksi tehdään vielä arvonkorjaus, joka huomioi kunkin kiinteistön metsien erityispiirteet sekä yleiset hoito- ja hallintomenot. Rahaston sijoituskohteiden arvon muutoksiin vaikuttavat keskeisesti puun markkinahinta ja toteutetut hakkuut.

### 5.1.4 Kiinteistökehitysrahasot

**Taaleri Kiinteistökehitys:** Rahaston sijoituskohteet arvostetaan kvartaaleittain sitoutuneen pääoman määrän mukaisesti. Tarvittaessa rahasto voi käyttää kolmannelta osapuolelta tilattua arvonmääritystä sijoituskohteen arvostusta.

## 5.2 Bioteollisuusrahasot

**Taaleri Bioindustry Fund I:** Rahaston sijoituskohteiden arvonmääritys perustuu sijoitusten alkuvaiheessa kyseisten sijoituskohteiden hankintahintoihin. Sijoituskohteesta ja sen valmiusasteesta riippuen hankintahintaperusteisesta arvonmäärityksestä voidaan siirtyä Yhtiön tekemiin arvioihin tai kolmannen osapuolen tekemiin arvioihin. Yhtiön tai kolmannen osapuolen arviot perustuvat niiden käypään arvoon ja arvonmäärityksessä noudatetaan IPEV Valuation Guidelines -ohjeistusta.

## 5.3 Rahastojen rahastot

**Taaleri Kasvurahasot I:** Rahasto saa kohderahastojen päivitettyt arvot neljä kertaa vuodessa noin 30 päivää kvartaalin päättymisen jälkeen, jonka jälkeen arvot päivitetään myös sijoittajille. Kohderahastojen arvonmääritykset noudattavat kansainvälistä IPEV Valuation Guidelines -ohjeistusta. Kohderahastojen sijoituskohteiden arvostukset perustuvat niiden sijoituskohteiden rahoituskierrosten arvonmäärityksiin tai toteutuneisiin irtautumishintoihin.

**Taaleri Velkarahasot I:** Rahaston arvo päivitetään kvartaaleittain neljä kertaa vuodessa, sekä pääomakutsujen ja -palautusten yhteydessä. Näiden arvojen päivitykset sisältävät ainoastaan rahavarojen ja velkojen muutokset. Rahasto saa kohderahaston päivitettyt arvot neljä kertaa vuodessa noin 30 päivää kvartaalin päättymisen jälkeen, jonka jälkeen arvot päivitetään myös sijoittajille. Kohderahaston arvo raportoidaan dollareissa, joten päivitettyyn arvoon vaikuttaa myös päivityshetken EUR/USD valuuttakurssi.

**Taaleri Aurinkotuuli II:** Rahasto toimii ns. feeder-rahastona ja sijoittaa Kohderahastonsa Taaleri Solarwind II -rahastoon. Kohderahaston sijoituskohteiden arvonmääritykset valmistuvat noin 45 päivää kvartaalin vaihteen jälkeen. Sijoituskohteiden arvonmäärityksessä huomioidaan muun muassa viimeisin sähkön markkinahintaennuste, joka saattaa vaihdella kvartaalien välillä merkittävästikin. Rahaston hankkeiden arvonmääritys pohjautuu IPEV Valuation Guidelines -ohjeisiin. Taaleri Energia päivittää hankkeiden arvostukset neljännesvuosittain ja arvostukset perustuvat projektin diskontattuihin kassavirtoihin (DCF).

## 5.4 Uusiutuvan energian rahastot

**Taaleri Tuulirahasto IV:** Rahaston sijoituskohteiden arvonmääritykset valmistuvat noin 45 päivää kvartaalin vaihteen jälkeen. Sijoituskohteiden arvonmäärityksessä huomioidaan muun muassa viimeisin sähkön markkinahintaennuste, joka saattaa vaihdella kvartaalien välillä merkittävästikin. Lyhyen aikavälin muutoksista ei voida kuitenkaan tehdä johtopäätöksiä Rahaston lopullisesta tuotosta, joka realisoituu vasta sijoituskohteista irtauduttaessa. Rahaston hankkeiden arvonmääritys pohjautuu IPEV Valuation Guidelines -ohjeisiin.

## 5.5 Muut rahastot

**Taaleri Kiertotalous:** Rahaston sijoituskohteiden arvot päivitetään lähtökohtaisesti vuosittain, mutta harkinnan varaisesti arvoja voidaan päivittää myös neljännesvuosittaisten arvojen julkaisujen yhteydessä. Rahaston sijoituskohteiden arvostukset perustuvat niiden hankintahintoihin, myöhemmin toteutuneiden rahoituskierrosten arvostuksiin tai harkinnanvaraisesti tehtyihin alaskirjauksiin varovaisuusperiaatteen mukaisesti. Sijoituskohteiden raportoidut arvot eivät tämän vuoksi välttämättä vastaa niiden todellisia arvoja, jotka realisoituvat käytännössä vasta sijoituskohteiden irtautumisten yhteydessä.

**Taaleri Afrikka Rahasto I ja II:** Rahaston arvonlaskennassa sijoituskohteet on varovaisuuden periaatteella arvostettu pääsääntöisesti hankintahintoihin sopimusvaluutoissa, jotka kurssataan euroiksi aina arvonlaskentahetken valuuttakursseilla. Poikkeuksena Afrikka I -rahaston yhden kohdeyhtiön tilinpäätöksen mukaiseen käypään arvoon arvostettu sijoituskohde. Kyseistä sijoituskohdetta lukuun ottamatta arvonmäärityksessä ei ole huomioitu kohteiden realisoimatonta arvonnousua tai kertyneitä korkosaamisia, mutta ei myöskään kirjattu riskivarauksia, jotka perustuisivat subjektiivisiin arvioihin. Afrikka I rahaston poikkeuksellisen sijoituskohteen arvoa päivitetään vuosittain, kun kohdeyhtiön viimeisin tilinpäätös valmistuu.