

# Arvonmääritys- politiikka

Taaleri Pääomarahastot Oy

16.12.2024

**TAALERI**

## Asiakirjan perustiedot

<b>Tarkoitus</b>	Asiakirja kuvaa Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallinnoimissaan rahastoissa noudattamia arvonnäärityksen 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 16.12.2024 (17.8.2020)
<b>Voimaantulo</b>	18.12.2023
<b>Vastuuorganisaatio</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 arvonnäärityskomitean kuvaus
15.12.2022	15.12.2022	Lisätty kuvaus tuottopalkkiovarauksen käytöstä sekä tarkennettu vastuukuvauksia. Poistettu Taaleri Infra I rahaston arvonnäärityspeiaatteet.
18.12.2023	18.12.2023	Vuosipäivitys. Poistettu metsärahastoihin liittyvät arvonnäärityspeiaatteet. Tehty tarkennuksia tekstiin.
16.12.2024	16.12.2024	Vuosipäivitys. Poistettu Taaleri Asuntorahasto IV:n arvonnäärityspeiaatteet. Tarkennettu organisointia ja vastuita.

## Sisälllys

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

## 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 arvonmäärityisperiaatteita.

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 viitataan "Pääomarahastojen Arvonmääritykseen" kun tarkoitetaan sekä rahaston että sen omistamien sijoituskohteiden arvonmääritystä. "Rahaston arvonmääritys" (ns. arvonlaskenta) perustuu rahaston omistuksessa olevien "sijoituskohteiden arvonmäärityksen" myötä määritettyyn arvoon, sekä rahaston muihin omiin varoihin.

## 3. Arvonmäärityksen organisointi ja vastuut

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

#### 3.1.1 Yhtiön hallitus

Julkinen

Yhtiön hallitus vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy:n arvonmäärittämispolitiikasta ja -periaatteista sekä määrittää ja hyväksyy arvonmäärittämispolitiikan 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 arvonmäärittämispolitiikassa määriteltyä sovellettavaa arvonmäärittämismenetelmää. Yhtiön hallitus on vastuussa siitä, että Yhtiön hallinnoiman pääomarahaston sijoittaessa ensimmäistä kertaa uudelleen omaisuuserään, on kyseiselle omaisuuserälle yksilöity asianmukainen arvonmäärittämismenetelmä tai arvonmäärittämismenetelmät. Yhtiön hallituksen tulee tarkastella ja hyväksyä kaikki ehdotetut muutokset arvonmäärittämisperiaatteisiin tai -menettelyihin liittyen. Yhtiön hallitus valvoo arvonmäärittämisprosessin ja arvonlaskennan toteutumista tämän politiikan mukaisesti.

### 3.1.3 Arvonmäärittämisvalvonta

Arvonmäärittämisvalvonnan muodostavat Taaleri Pääomarahastot Oy:n toimitusjohtaja, riskienhallintapäällikkö, sekä rahastojen controllerit.

Arvonmäärittämisvalvonnan tehtävänä on käsitellä ja päättää Sijoituskohteiden arvostukset. Erityisesti tilanteissa, joissa rahaston sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa arvostusta tai siihen kohdistuu selkeää epävarmuutta esimerkiksi poikkeavasta markkinatilanteesta johtuen, arvonmäärittämisvalvonnan tulee huolellisesti arvioida Sijoituskohteelle määritettävää arvoa.

Arvonmäärittämisvalvonta valvoo, että samoja arvonmäärittämisperiaatteita on käytetty johdonmukaisesti rahaston arvonmäärittämisessä sekä tarvittaessa hyväksyy muutokset yksittäisen rahaston arvonmäärittämisperiaatteisiin kesken rahaston toimikauden ottaen huomioon mahdolliset rahastosopimuksen asettamat rajoitukset. Arvonmäärittämisvalvonta hyväksyy Yhtiön ulkopuoliset neuvonantajat ja muut tahot, kuten kiinteistöarvioitsijat, joiden arvioita voidaan käyttää arvonmäärittämisprosessin tukena, ja joiden tulee olla luotettavia ja omata riittävä osaaminen sekä resurssit arvostuksen toteuttamiseen.

Arvonmäärittämisvalvonta valmistelee arvonmäärittämispolitiikan päivityksen vuosittain sekä uuden rahaston aloittaessa toimintansa, jolloin uudelle rahastolle laaditaan arvonmäärittämispolitiikka. Arvonmäärittämisvalvonta kokoontuu aina tarvittaessa ja vähintään puolivuositain.

Arvonmäärittämisvalvonta voi käyttää komitean ulkopuolisia henkilöitä asiantuntijoina arvonmäärittämisprosessin ja päätöksenteon tukena. Asiantuntijat voivat olla sekä Taaleri-konsernin työntekijöitä tai konsernin ulkopuolisia henkilöitä.

### 3.1.2 Arvonmäärittämisprosessin vastuusta

Arvonmäärittämisprosessin vastuusta tulee seurata, että arvonmäärittäminen toteutetaan kokonaisuudessaan tämän ohjeistuksen, pääomarahaston rahastosopimuksessa määriteltyjen rahaston sääntöjen ja lainsäädännön mukaisesti.

Arvonmäärittämisprosessin vastuusta on velvollinen tekemään ilmoituksen Finanssivalvonnalle, mikäli Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmäärittämisprosessissa tapahtuu virhe.

### 3.1.4 Arvonlaskentatoiminnot

Julkinen

Rahastonhoitajan palveluksessa olevat henkilöt suorittavat Rahaston arvonmääritykset. Arvonlaskentatoiminnossa työskentelevillä henkilöillä on rahastojen arvonmääritystehtävien vaatima koulutus, työkokemus ja osaaminen.

Arvonlaskentatoiminto vastaa Sijoituskohteiden ja Rahaston arvonmääritykseen liittyvien laskelmien ja muun dokumentaation huolellisesta arkistoinnista ja säilyttämisestä. Arvonlaskentatoiminnon vastuulla on eskaloida Rahaston arvonmäärityksessä esille tulevat mahdolliset ongelmatilanteet arvonmäärityksestä vastaavalle sekä arvonmäärityskomitealle.

### 3.1.5 Kolmannet osapuolet

Sijoituskohteiden arvonmäärityksessä voidaan hyödyntää kolmannen osapuolen laatimaa arvostusta jäljempänä kuvatulla tavalla.

Yhtiö voi tilata riippumattomilta kolmansilta osapuolilta arvion sen hallinnoimien pääomarahastojen sijoituskohteiden arvoista tämän politiikan mukaisesti. Arvonmäärityskomitea hyväksyy osapuolena käytettävän tahon ja tehdyt arvonmääritykset.

## 4. Arvonmäärityksperiaatteet 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

Julkinen

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 sijoituskohteiden 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 rahoituskierrokseen, 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 Yhtiö sijoituskohteen arvonmäärityksessä käytettävän menetelmän. 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 sijoituskohteina olevista yhtiöistä ja uusiutuvan energian rahastojen omistamista hankeyhtiöistä (sekä osakeyhtiö että kommandiittiyhtiömuotoiset) voidaan hankkia IPEV-arvonmääritysperiaatteita noudattavan toimijan arvio. Jos Yhtiö itse tekee arvion, noudattaa se arvion tekemisessä IPEV-arvonmääritysperiaatteita ja arvion tekemiseen eivät osallistu kyseisen rahaston salkunhoidosta vastaavat henkilöt.
3. Mikäli sijoituskohde ei kuulu yllä kuvattuihin kategorioihin 1–2, tulee sijoituskohteelle olla Yhtiön arvonmäärityskomitean hyväksymä muu yksilöity asianmukainen arvonmääritysmenetelmä, joka on kuvattu rahaston rahastosopimuksessa. Rahastojen sijoituskohteiden arvostuksessa voidaan poikkeustilanteissa käyttää arvonmääritysmenetelmästä poikkeavaa menetelmää arvonmäärityskomitean harkinnan mukaisesti.

Yhtiön arvonlaskentatoimintoon kuuluva työntekijä tarkastaa kolmannelta osapuolelta saadut sijoituskohteiden arvostukset. Arvonlaskentatoiminto voi tarkastuksessaan verrata arvostuksen tuloksia salkunhoidon näkemykseen ja laskelmiin sijoituskohteiden arvosta. Arvonlaskentatoiminnon laatiman arvonmäärityksen tulee kuitenkin olla riippumaton salkunhoidon näkemyksestä.

## **4.5 Arvonmäärityksen prosessi**

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

Arvonlaskentatoimintoon kuuluvan työntekijän vastuulla on tehdä tarvittavat laskelmat arvonmääritystä varten muun muassa pääomarahaston ja sen sijoituskohteiden kirjanpidon tietojen perusteella. Mikäli Yhtiö pyytää kolmannelta osapuolelta arvion sen hallinnoimien pääomarahastojen sijoituskohteiden arvoista, vastaa arvonlaskentatoiminnon työntekijä kolmannen osapuolen tarvitsemien tietojen toimittamisesta.

Rahaston arvonmäärityksen 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 arvonlaskentatoimintoon kuuluvan työntekijän tulee tarkistaa laskelmat.



Julkinen

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

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

#### 4.6 Arvonmäärittäjänsä dokumentointi, toisintomahdollisuus ja oikaisu

Yhtiön arvonalaskentatoiminnot huolehtivat, että Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonnäyttö on dokumentoitu huolellisesti. Dokumentaatio säilytetään rahaston koko toimikauden ajan ja jokaisen Yhtiön hallinnoiman pääomarahaston arvonnäytystä tulee voida tarkastella uudelleen. Laskelmat sekä sijoituskohteiden ulkopuoliset arvonnäyttykset tallennetaan siten, että niiden päivityshistoria on todennettavissa rahaston koko toimikauden ajalta, ja laskenta toisinnettavissa tiettyyn hetkeen.

Yhtiön riskienhallintatoiminnon tulee oikaista arvonnäyttyksessä tapahtuneet olennaiset virheet ja arvonnäyttyksestä vastaavan tulee ilmoittaa Finanssivalvonnalle kaikki arvonnäyttyksessä tapahtuneet virheet.

## 5. Rahastokohtaiset arvonnäyttyksperiaatteet

### 5.1 Kiinteistörahastot

Kiinteistörahastojen arvonnäyttyksessä sijoituskohteiden arvonnäyttyksen 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 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 arvonnäyttyä.

**Taaleri Vuokrakoti:** Ulkopuolinen riippumaton kiinteistöarvioitsija laatii rahaston sijoituskohteista arvonnäyttykset kahdesti vuodessa, 30.6. ja 31.12. tilanteista. Muina arvonnäyttyajankohtina rahaston mahdolliset arvonnäyttykset aiheutuvat muutoksista rahaston ja sijoituskohteiden kassavaroissa ja vieraassa pääomassa. Rakenteilla olevien kohteiden arvo rahastolle määrittyy hankkeiden arvonnäyttyshetken mukaisen valmiusasteen mukaisena osuutena ulkopuolisen arvonnäyttyksen mukaisesta arvosta.

**Taaleri Tallikiinteistöt:** Ulkopuolinen riippumaton kiinteistöarvioitsija laatii rahaston sijoituskohteista arvonnäyttykset kerran vuodessa, 31.12. tilanteesta. Muina arvonnäyttyajankohtina 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 Kiinteistökehitysrahastot

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

## 5.2 Bioteollisuusrahastot

**Taaleri Bioindustry Fund I:** Rahaston sijoituskohteiden arvonmääritys perustuu sijoitusten alkuvaiheessa kyseisten sijoituskohteiden hankintahintoihin. Sijoituskohteen elinkaaren vaiheesta tai muutoksista sijoituskohteen rahoitustilanteesta riippuen hankintahintaperusteisesta arvonmäärityksestä voidaan siirtyä Yhtiön tekemiin arvioihin tai kolmannen osapuolen tekemiin arvioihin. Sijoituskohteiden arvostuksen oikeellisuus arvioidaan vähintään vuosittain. Yhtiön tai kolmannen osapuolen arviot perustuvat niiden käypään arvoon ja arvonmäärityksessä noudatetaan IPEV Valuation Guidelines -ohjeistusta.

## 5.3 Rahastojen rahastot

**Taaleri Kasvurahastot I:** Rahaston arvo päivitetään kvartaaleittain neljä kertaa vuodessa, sekä pääomakutsujen ja -palautusten yhteydessä. Näiden arvojen päivitykset sisältävät ainoastaan rahavarojen ja velkojen muutokset. Rahasto saa kohderahastojen päivitettyt arvot neljä kertaa vuodessa noin 30 päivää kvartaalin päättymisen jälkeen, jonka jälkeen ne huomioidaan rahaston arvon määrittämisessä. Kohderahastojen arvonmääritykset noudattavat kansainvälistä IPEV Valuation Guidelines -ohjeistusta. Kohderahastojen sijoituskohteiden arvostukset perustuvat niiden sijoituskohteiden rahoituskierrosten arvonmäärityksiin tai toteutuneisiin irtautumishintoihin.

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

**Taaleri Aurinkotuuli II:** Rahasto toimii ns. feeder-rahastona ja sijoittaa Kohderahastoonsa 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 harkinnanvaraisesti 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 valmiit kohteet, jotka arvostetaan ko. kohdeyhtiön tilinpäätöksen mukaiseen käypään arvoon. Arvonmäärityksessä ei huomioida kohteiden realisoimatonta arvonnousua tai kertyneitä korkosaamisia, mutta ei myöskään kirjata riskivarauksia, jotka perustuisivat subjektiivisiin arvioihin. Afrikka I rahaston valmiiden kohteiden arvoja päivitetään vuosittain, kun kohdeyhtiön viimeisin tilinpäätös valmistuu.