

TAALERI
VARAINHOITO

ARVONMÄÄRITYSPOLITIikka

Taaleri Pääomarahastot Oy

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO JA ASIAKIRJAN TARKOITUS	2
2. ARVONMÄÄRITYKSEN ORGANISOINTI JA VASTUUT	2
2.1 Keskeisten toimielinten ja henkilöiden vastuut ja valtuudet arvonmäärityksen osalta	2
2.1.1 Hallitus	2
2.1.2 Riskienhallintatoiminto ja riskienhallinnasta vastaava	2
2.1.3 Kolmannet osapuolet	3
3. ARVONMÄÄRITYSPERIAATTEET JA -MENETTELYT	3
3.1 Arvonmäärityksen säännöllisyys ja raportointi	3
3.2 Arvonmäärityksen johdonmukaisuus	3
3.3 Arvonmäärityksessä käytettävä malli	4
3.4 Arvonmäärityksen objektiivisyys	4
3.5 Arvonmäärityksen dokumentointi ja tarkistus	4

1. JOHDANTO JA ASIAKIRJAN TARKOITUS

Tämän 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 ohjeistuksella pyritään varmistamaan, että Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmääritysprosessi on järkevä, läpinäkyvä, kattava ja asianmukaisesti dokumentoitu.

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

Yhtiöllä on Finanssivalvonnan myöntämä vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa ja Yhtiö noudattaa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 9 luvun mukaisia arvonmäärityisperiaatteita. Pääomarahastojen arvonmäärityksessä noudatetaan varovaisuusperiaatetta.

Tämän asiakirjan sisältämien periaatteiden ja prosessien ajantasaisuutta arvioidaan vuosittain.

2. ARVONMÄÄRITYKSEN ORGANISOINTI JA VASTUUT

2.1 Keskeisten toimielinten ja henkilöiden vastuut ja valtuudet arvonmäärityksen osalta

2.1.1 Hallitus

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

Yhtiön hallituksen tulee aina tarkastella tätä ohjeistusta uudelleen, mikäli Yhtiön hallinnoima pääomarahasto ottaa käyttöön uuden sijoitusstrategian tai omaisuuserätyypin, joka ei kuulu voimassa olevan arvonmäärityspolitiikan soveltamisalaan. Yhtiön hallitus on vastuussa siitä, että Yhtiön hallinnoiman pääomarahaston sijoittaessa ensimmäistä kertaa uudelleen omaisuuserään, on kyseiselle omaisuuserälle yksilöity asianmukainen arvonmääritysmenetelmä tai arvonmääritysmenetelmät. Yhtiön hallituksen tulee tarkastella ja hyväksyä kaikki ehdotetut muutokset arvonmäärityisperiaatteisiin tai -menettelyihin liittyen.

Mikäli Yhtiö pyytää kolmannen osapuolen arvion sen hallinnoimien pääomarahastojen sijoituskohteiden arvoista, tulee Yhtiön hallituksen aina hyväksyä tämä arvio ja sen pohjalta tehdyt pääomarahastojen arvonmääritykset.

2.1.2 Riskienhallintatoiminto ja riskienhallinnasta vastaava

Yhtiön riskienhallintatoiminto suorittaa Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmääritykset. Riskienhallintatoimintoon kuuluvan arvonlaskennasta vastaavan 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 arvosta, vastaa arvonlaskennasta vastaava kolmannen osapuolen tarvitsemien tietojen toimittamisesta.

Riskienhallintatoiminnon tulee seurata, että arvonmääritys toteutetaan kokonaisuudessaan tämän ohjeistuksen, pääomarahaston sääntöjen ja lainsäädännön mukaisesti.

Riskienhallintatoiminnon tulee huolehtia arvonmääritykseen liittyvien laskelmien ja muun dokumentaation huolellisesta arkistoinnista ja säilyttämisestä.

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

2.1.3 Kolmannet osapuolet

Yhtiö voi ostaa riippumattomilta kolmansilta osapuolilta arvion sen hallinnoimien pääomarahastojen sijoituskohteiden arvosta tämän ohjeistuksen mukaisesti.

3. ARVONMÄÄRITYSPERIAATTEET JA -MENETTELYT

Tässä ohjeistuksessa määritetään Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmäärityksessä käytettävät yleiset periaatteet ja -menettelyt. Tämän ohjeen lisäksi jokaisen Yhtiön hallinnoiman pääomarahaston säännöissä määritellään erikseen kullekin rahastolle ominaiset arvonmääritysperiaatteet, joita kyseinen rahasto noudattaa. Lisäksi yhtiössä on käytössä työohje, jossa ohjeistetaan pääomarahastojen arvonmäärityksen käytännön toteutus.

3.1 Arvonmäärityksen säännöllisyys ja raportointi

Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvo määritellään vähintään neljä kertaa vuodessa, kvartaaleittain. Rahaston sijoituskohteiden arvonmääritys tehdään vähintään kerran vuodessa kalenterivuoden lopun tilanteesta (per 31.12.). Kvartaalien Q1, Q2 ja Q3 päätyttyä päivitetään rahastojen ja niiden sijoituskohteiden kassat ja ja korolliset velat.

Vuodenvaihteen tilanne (31.12.) ja ensimmäisen puolivuotisen tilanne (30.6.) julkaistaan rahaston vuosiraporteissa sijoittajille tiedoksi kunkin vuoden helmikuun ja elokuun loppuun mennessä. Vuosiraportit julkaistaan ja ovat sijoittajan saatavilla Taaleri raportointi -järjestelmässä. Tarkemmat säännöt Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen raportoinnista on määritelty kunkin rahaston säännöissä.

Arvonmääritys voidaan tehdä kesken kalenterivuoden, jos

1. Pääomaahastossa toteutetaan pääomakutsuja tai pääomanpalautuksia (tällöin rahaston sijoituskohteiden arvoja ei määritellä uudelleen).
2. Pääomarahaston sijoituskohteessa tapahtuu muutos, joka alentaa sen arvoa pysyvästi, kuten konkurssi, velkasaneeraukseen joutuminen, rakennustoiminnan keskeytyminen muutoin kuin tilapäisesti tai muu vastaava syy. Tällöin koko pääomarahaston arvo määritellään uudestaan.
3. Muu erityinen syy vaatii pääomarahaston arvonmääritystä kesken kalenterivuoden.

3.2 Arvonmäärityksen johdonmukaisuus

Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen sijoitukset vaihtelevat rahastojen sijoitusstrategian mukaan ja kunkin rahaston säännöissä on sovittu tarkemmat arvonmäärityksen periaatteet. Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvot määritellään johdonmukaisesti koko pääomarahaston toimikauden ajan kuitenkin seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:

1. Ne rahaston sijoitukset, joissa rahasto on vastuussa sijoituskohteen rakennusvaiheesta, on arvostus ennen rakennuskohteen virallista käyttöönottoa sama kuin kohteeseen sitoutuneen pääoman määrä.

2. Ne rahaston sijoitukset, joissa sijoituskohde on jo valmis, tehdään arvonmääritys kolmannen osapuolen antaman arvion pohjalta sijoituskohteiden arvosta. Ennen kolmannen osapuolen antamaa arviota sijoituskohteen arvosta, pidetään sijoituskohteen arvona siihen sitoutuneen pääoman määrää.

3.3 Arvonmäärityksessä käytettävä malli

Yhtiön hallitus on hyväksynyt seuraavan mallin sen hallinnoimien pääomarahastojen arvonmääritystä varten:

Rahaston arvo = (Rahaston valmiiden sijoituskohteiden arvonmäärityksessä määritelty velaton hinta + Rahaston valmiiden sijoituskohteiden kassavarat - Rahaston valmiiden sijoituskohteiden korolliset velat) + (Rahaston keskeneräisten kohteiden oman pääoman määrä + Rahaston kassa - Rahaston korolliset velat)

Rahastojen pankkitilillä olevat kassavarat ja velat arvostetaan niiden nimellismäärien mukaan kalenterivuoden lopussa (per 31.12.) sekä kvartaalien päätyttyä (per 31.3., 30.6. ja 30.9.). Mikäli rahasto omistaa julkisesti noteerattuja arvopapereita, arvostetaan ne arvonmääritysajankohtana laskettavan markkina-arvon mukaan, käyttäen viimeisintä noteerattua hintaa.

Mikäli Yhtiö pyytää kolmannelta osapuolelta arvion sen hallinnoiman pääomarahaston sijoituskohteiden arvosta, määrittää kolmas osapuoli arvonmäärityksessä käytettävät mallit.

Rahaston nettoarvo julkaistaan sijoittajille rahaston vuosiraporteissa rahaston sääntöjen mukaisesti. Lisäksi vuosiraporteissa on kuvaus käytetystä arvonmääritysmenetelmästä. Kuvaus arvonmäärityksestä tulee julkaista myös yhtiön internetsivulla.

3.4 Arvonmäärityksen objektiivisuus

Lähtökohtaisesti kaikista Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen valmistuneista sijoituskohteista tehdään arvonmääritys kolmannen osapuolen antaman arvion pohjalta seuraavien periaatteiden mukaan:

1. Rahaston omistamista 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. Noteeraamattomista yhteisöistä (sekä osakeyhtiö että kommandiittiyhtiömuotoiset) hankitaan KHT-tilintarkastusyhteisön tai muun vastaavaa julkista luotettavuutta nauttivan corporate finance yhtiön tekemä arvonmääritys kerran vuodessa kalenterivuoden lopussa.
3. Metsäkiinteistöjen arvonmääritys tehdään käyttäen apuna paikallisten Metsänhoitoyhdistysten metsäarvioitsijoiden kasvuennusteita sekä hinta-arvioita metsäkiinteistöjen hinnasta eri puolilla Suomea.
4. Sijoituskohteista, jotka eivät ole kategorioissa i – iii, tehdään päätökset arvonmäärityspäätöksistä erikseen ja ne julkaistaan rahaston säännöissä.

3.5 Arvonmäärityksen dokumentointi ja tarkistus

Yhtiön hallinnoimien pääomarahastojen arvonmääritys tulee dokumentoida huolellisesti omaisuuserätyypeittäin kokonaisuudessaan ja säilyttää rahaston koko toimikauden ajan. Jokaisen Yhtiön hallinnoiman pääomarahaston arvonmääritysprosessia tulee voida tarkastella uudelleen. Laskelmat sekä sijoituskohteiden ulkopuoliset arvonmääritykset tallennetaan siten, että niiden päivityshistoria on todennettavissa rahaston koko toimikauden ajalta.

PERIAATTEET JA POLITIIKAT: Arvonmääritys, Taaleri Pääomarahastot Oy
Hyväksytty 24.5.2019, Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallitus

Yhtiö pyrkii varmistamaan, että arvonmääritysprosessissa on kokonaisuudessaan riittävästi tarkistuspisteitä mahdollisten virheiden havaitsemista varten. Yhtiön tulee oikaista arvonmäärityksessä tapahtuneet olennaiset virheet ja riskienhallinnasta vastaavan tulee ilmoittaa Finanssivalvonnalle kaikki arvonmäärityksessä tapahtuneet virheet.