

AS United Asset Management			
Fondi ja fondi vara väärtuse arvestamise kord	Kinnitamise kuupäev	Kehtib alates	Muudetud
	08.02.2016	08.02.2016	05.02.2016

1. MÕISTED

Käesolevas korras kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- 1.1. **Fondivalitseja** on AS United Asset Management.
- 1.2. **Fond** on investeerimisfond, mida valitseb Fondivalitseja investeerimisfondide seaduse tähenduses.
- 1.3. **Hindamispäev** on päev, millise seisuga Fondi vara väärtus ning puhasväärtus kindlaks määratakse.
- 1.4. **Kaubeldavad väärtpaberid** on reguleeritud turule kauplemisele võetud väärtpaberid.
- 1.5. **Infotarnija** on väärtpaberite hinnainfo allikas (näiteks Bloomberg, Reuters, börs või ka pank).
- 1.6. **Õiglane väärtus** on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Õiglane väärtus ei ole vara kiirmüügiväärtus. Õiglase väärtuse parimaks indikaatoriks on vara turuväärtus.
- 1.7. **Reguleeritud turg** on väärtpaberituru seaduse § 3 mõistes või muul reguleeritud turul avalikkusele otseselt või kaudselt kättesaadav organisatsiooniliste, õiguslike ja tehniliste lahenduste süsteem, mis on moodustatud väärtpaberitega korrapärase kauplemise võimaldamise eesmärgil ja kus selleks võimaldatakse erinevate isikute poolt üksteisele eri ja/või üheaegselt ettepanekute tegemine väärtpaberitega tehingute tegemiseks, samuti väärtpaberitega tehingute tegemine.
- 1.8. **Vara** on Fondile kuuluvad väärtpaberid, sularaha, asjad ja muud õigused.
- 1.9. **Kinnisasi** on maapinna piiritletud osa (maatükk). Kinnisasjaks loetakse kõiki antud maatükiga seotud osi, mida ei saa lugeda eraldiseisvaks ning mida ei ole võimalik muul moel teisaldada. Kinnisasi on ka hoonestusõigus.
- 1.10. **Kord** on käesolev Fondivalitseja sise-eeskirjade osaks olev Fondi ja Fondi vara väärtuse arvestamise kord.

2. VARA JA AKTSIA PUHASVÄÄRTUSE MÄÄRAMISE ÜLDISED REEGLID

- 2.1. Fondi vara puhasväärtust ning Fondi vara puhasväärtust aktsia kohta arvutab Fondivalitseja või kolmas isik tegevuse edasiandmise korra alusel, kes on sõltumatu Fondist, Fondivalitsejast ja muust isikust, kellel on Fondivalitsejaga märkimisväärne seos.
- 2.2. Välishindajaks võib olla isik, kes allub järelevalvele või kellele kohaldatakse ametialase tegevuse nõudeid või kellel on piisavalt teadmisi, kogemusi ja vahendeid Fondi vara hindamiseks. Välishindajaks võib olla depositoorium, kui vara hindamine on sõltumatu depositooriumi ülesannete täitmisest ning kui on rakendatud meetmed huvide konflikti vältimiseks, mis avaldatakse ka Fondi aktsionäridele. Välishindaja vastutab oma kohustuste rikkumisest tuleneva kahju eest ja vastutust ei saa piirata lepinguga.
- 2.3. Fondivalitseja teavitab välise hindaja määramisest Finantsinspektsiooni.
- 2.4. Vara ja Fondi aktsia puhasväärtus määratakse investeerimisfondide seaduses ja selle alusel antud õigusaktides, käesoleva Korra ja aktsiaseltsina asutatud Fondi puhul põhikirjas sätestatud põhimõtete alusel.
- 2.5. Fondivalitseja võib erandjuhul, lähtudes eelkõige aktsiate omanike õigustatud huvidest, määrata Fondi Vara puhasväärtuse Korras sätestatust erinevalt juhul, kui Korra kohane

määramine ei taga Vara Õiglast väärtust piisava usaldusväarsusega. Sellisel juhul Õiglase väärtuse määramisel peab Fondivalitseja vastava hindamise otsuse ja hindamise põhimõtted kirjalikult dokumenteerima ja põhjendama, sh näitama, kuidas Fondivalitseja Vara sellise väärtuseni jõudis.

- 2.6. Fondi Vara väärtus määratakse eelkõige turuväärtuse alusel. Kui turuväärtust ei ole võimalik kindlaks teha, leitakse Fondi Vara väärtus muu Õiglase väärtuse määramise meetodi alusel vastavalt Korras sätestatule.

3. VARA VÄÄRTUSE MÄÄRAMISE REEGLID

- 3.1. Sularaha ja hoiuste väärtuste määramine
 - 3.1.1 Sularaha ja hoiuste väärtuseks on nende nominaalväärtus.
 - 3.1.2 Hoiused võetakse arvesse nende nominaalväärtuses, millele lisatakse hindamispäeva seisuga arvutatud tekkepõhine intress.
- 3.2. Välisvaluutas fikseeritud vara väärtuse määramine
 - 3.2.1. Välisvaluuta ja välisvaluutas fikseeritud Varad hinnatakse ümber Eestis ametlikult kehtivasse vääringusse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga kursi hindamise päeval.
- 3.3. Võlaväärtpaberi väärtuse määramine
 - 3.2.1. Võlaväärtpaberi väärtus määratakse Infotarnija poolt aktsepteeritud noteerijate poolt edastatud keskmise hinna (mid price) alusel.
 - 3.3.2. Kui Infotarnija antud võlaväärtpaberi noteeringuid ei vahenda, siis määratakse võlaväärtpaberi väärtus vastava turu kutselise osalise poolt antud ostunoteeringu alusel. Kui ostunoteeringut annavad mitu turu kutselist osalist, siis on Võlaväärtpaberi väärtuseks vastava hetke parim ostunoteering.
 - 3.3.3. Juhul kui vastavad ostunoteeringud puuduvad või need ei esinda Fondivalitseja professionaalsel hinnangul võlaväärtpaberi tegelikku väärtust, kasutatakse võlaväärtpaberi väärtuse määramiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit vastavalt raamatupidamise toimkonna juhenditele (RTJ) ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele (IFRS).
 - 3.3.4. Kui võlaväärtpaber on algselt soetatud eesmärgiga hoida seda kuni lunastustähtpäevani võib Fondivalitseja kaubeldava võlaväärtpaberi väärtuse määramisel kasutada amortiseeritud soetusmaksumuse meetodit kasutades vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele. Vastavad võlakirjad tähistatakse Fondi arvepidamises sellekohase erimärkega.
 - 3.3.5. Võlaväärtpaberi väärtuse määramisel punktides 3.3.1. kuni 3.3.4. meetodil võrreldakse saadud võlaväärtpaberi väärtust vähemalt üks kord kuus vastava Võlaväärtpaberi viimase ostunoteeringuga Reguleeritud turul ning seda korrigeeritakse juhul, kui väärtuste erinevus on üle 1%. Juhul kui väärtuste erinevus ületab eelmises lauses nimetatud määra, võetakse Võlaväärtpaberi väärtuse arvestamise aluseks turuhind.
- 3.4. Reguleeritud turul kaubeldava väärtpaberi (va võlaväärtpaber) väärtuse määramine
 - 3.4.1. Reguleeritud turul kaubeldava väärtpaberi väärtuseks on selle viimane avaldatud Reguleeritud turu sulgemishind Hindamispäeval.
 - 3.4.2. Juhul kui väärtpaber on kaubeldav mitmel Reguleeritud turul, kasutatakse sellise väärtpaberi väärtuse määramiseks Fondivalitseja professionaalsel hinnangul esinduslikuma turu sulgemishinda.
 - 3.4.3. Juhul kui punktis 3.4.1. nimetatud väärtpaberi sulgemishinda ei ole, siis on väärtpaberi väärtuseks Reguleeritud turu Hindamispäeva keskmine hind, mis leitakse viimaste ostu- ja müüginoteeringute keskmisena.
 - 3.4.4. Juhul kui ei ole ka punktis 3.4.3. Väärtpaberi Reguleeritud turu hindamispäeva keskmist hinda, võetakse aluseks hindamispäeva viimane ostunoteering.
 - 3.4.5. Lähtudes Fondi aktsionäride õigustatud huvidest võib Fondivalitseja erandjuhul kaubeldava väärtpaberi Õiglase väärtuse määramisel lähtuda ükskõik millisest hindamispäevale eelnenud 20 tööpäeva jooksul teadaolevast Reguleeritud turu ostunoteeringust, keskmisest hinnast või sulgemishinnast. Sellisel viisil Õiglase väärtuse

määramisel peab Fondivalitseja vastava hindamise otsuse ja hindamise põhimõtted kirjalikult dokumenteerima ja põhjendama.

3.4.6 Kui kaubeldava väärtpaberiga ei ole viimase 20 pangapäeva jooksul tehtud ühtegi tehingut ühelgi Reguleeritud turul, kus väärtpaber on kaubeldav, määratakse sellise väärtpaberi väärtus mittekaubeldava väärtpaberi väärtuse määramise reeglite alusel.

3.5. Reguleeritud turul mittekaubeldava väärtpaberi (va võlaväärtpaber) väärtuse määramine

3.5.1. Reguleeritud turul mittekaubeldava väärtpaberi puhul on väärtuse määramise aluseks tema Õiglane väärtus.

3.5.2. Juhul kui Reguleeritud turul mittekaubeldavat väärtpaberit noteeritakse mõne väärtpaberituru kutselise osalise poolt, võetakse nimetatud väärtpaberi hindamise aluseks vastav ostunoteering.

3.5.3 Juhul kui Reguleeritud turul mittekaubeldavat väärtpaberit ei noteerita mõne väärtpaberituru kutselise osalise poolt, kasutatakse nimetatud väärtpaberi hindamiseks ühte alljärgnevatest meetoditest:

3.5.3.1. European Private Equity and Venture Capital Association'i (EVCA) konservatiivne meetod. Väärtpaberi (va võlaväärtpaber) väärtuseks loetakse selle soetusväärtus, välja arvatud juhul, kui:

3.5.3.1.1. väärtpaberiga on eelneva kolme kuu jooksul sooritatud märkimisväärseid tehingud, sellisel juhul kasutatakse nimetatud tehingute hinda. Vajaduse korral võib nimetatud hinda kohaselt diskonteerida, väljendamaks Fondivalitseja arvamust väärtpaberi õiglasest väärtusest;

3.5.3.1.2. väärtpaberi väärtus on oluliselt ning püsivalt vähenenud alla soetusväärtuse, sellisel juhul hinnatakse Väärtpaberi hinda alla 25% kaupa.

3.5.3.2. EVCA õiglase turuhinna meetod. Väärtpaberi õiglane turuhind on hind, millega Fondivalitseja professionaalsel hinnangul teadlikud ning arukad ostja ja müüja oleksid nõus omavahel ilma sunduseta tehingut sõlmima.

3.5.4. Juhul kui väärtpaberi Õiglast väärtust ei ole võimalik määrata eelloetletud meetodite kohaselt, määrab õiglase väärtuse Fondivalitseja juhatus oma otsusega.

3.5.5. Kinnisvarasse investeerivate mittekaubeldavate ettevõtete aktsiate Õiglane väärtus leitakse, hinnates kõik nimetatud ettevõtte varad nende Õiglasele väärtusele, arvestades Korras kirjeldatud reegleid. Kinnisvarasse investeerivate ettevõtete Õiglane väärtus on nende omakapitali väärtus peale eelpoolnimetatud ümberhindlusi. Juhul kui Fondil on tütarettevõtteid, konsolideeritakse need Fondi emaaettevõttega ning Fondi vara väärtus avaldatakse konsolideeritud kujul.

3.5.6. Tuletisväärtpaberi Õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse Infotarnija noteeringutele, mis omakorda tuginevad Infotarnija ennustustele lepinguperioodi jooksul. Positiivse väärtusega tuletisväärtpaberid kajastatakse nõudena, negatiivse väärtusega tuletisväärtpaberid aga kohustusena.

3.6. Repo- ja pöördrepotehingute väärtuse määramine

3.6.1. Repotehingu puhul teostatakse ümberhindlus üksnes kogunenud intressimaksete ja laekumiste osas ning põhisummat arvestatakse selle nominaalväärtuses. Repotehingu nüüdisväärtus määratakse kindlaks tuleviku rahavoogude diskonteerimisega. Diskonteerimismäär arvutatakse repotehingu baasvaluuta peamise vahetustehingu kõvera alusel. Repotehingute tagatiste positsioonide ümberhindamist teostatakse riskide juhtimise eesmärgil.

3.6.2. Pöördrepotehingu ning tagasimüügiõigusega pöördrepotehingu ja tagasiostuõigusega repotehingu väärtust määratakse vastavalt Rahandusministri määrusele „Investeerimisfondi vara puhasväärtuse määramise kord”.

3.7. Investeerimisfondi osaku või aktsia väärtuse määramine

3.7.1. Varasse kuuluva investeerimisfondi osaku väärtuseks on selle ajaliselt viimane teadaolev tagasivõtmishind. Juhul kui tagasivõtmishind ei ole kättesaadav, on osaku või aktsia väärtuseks selle puhasväärtus.

3.7.2. Aktsiaseltsina asutatud investeerimisfondi aktsia väärtuse määramiseks kasutatakse käesolevas Korras sätestatud Reguleeritud turul kaubeldava või mittekaubeldava väärtpaberi hindamise reegleid, olenevalt sellest, kas investeerimisfondi aktsia on Reguleeritud turul kaubeldav või mitte.

3.8. Kinnisasja väärtuse määramine

3.8.1. Fondile kuuluva kinnisasja väärtuse määramisel lähtutakse selle turuväärtusest ja seda kajastatakse kas kinnisvarainvesteeringuna või materiaalse põhivarana, olenevalt vara kasutuse eesmärgist.

3.8.2. Fondile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka soetusega otseselt seotud kulusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid Õiglasest väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute kajastamiseks Õiglasest väärtuses leitakse kinnisasja turuväärtus.

3.8.3. Fondile kuuluvad materiaalse põhivarana kajastatud kinnisasjad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldavad ka soetusega otseselt seotud kulusid. Edaspidi kajastatakse selliseid kinnisasju ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne kinnisasja õiglasest väärtusega (turuväärtusega) ümberhindluse kuupäeval. Ümberhinnatud väärtuse saamiseks arvatakse õiglasest väärtusest maha akumulieeritud kulum ja hilisemad (vara) väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid.

3.8.4. Kinnisasjade turuväärtus leitakse vastavalt rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 2007 (International Valuation Standards) koos võimalike muudatustega, milles on defineeritud ühine turuväärtuse definitsioon alljärgnevalt: turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamishetkel minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta. Kinnisasjade turuväärtuse määramisel kasutatakse võrdlusmeetodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit.

3.8.5. Fondivalitseja hindab igakuiselt kinnisasjade rahavoogude prognoose ning juhul, kui prognoosides on toimunud halvenemisi (näiteks on lahkunud ankurrentnik ja vakantsete pindade täitmine toimub eeldatust madalamal hinnatasemel), ajakohastab Fondivalitseja investeeringu turuväärtust samadel alustel (diskonto- ning kapitalisatsioonimäär), millised on märgitud sõltumatu hindaja poolt koostatud turuväärtuse hindamisaktis.

3.8.6. Juhul kui kinnisasja turuväärtust ei ole võimalik leida (näiteks kui kinnisvaraobjekt ei ole kaetud üürilepingutega ning kaubeldaval turul puudub info sarnaste objektidega tehtud tehingute kohta), kajastatakse kinnisasju soetusmaksumuses.

3.8.7. Kinnisasjade hindajaks võib vastavalt Fondivalitseja poolt kinnitatud „Kinnisvara hindamise eeskirjadele“ olla üksnes sõltumatu ja tunnustatud kinnisvara hindaja, kellel on hea maine ja piisavalt kogemusi asjaomase vara hindamiseks. Kinnisasja hindaja määramisel arvestatakse Fondivalitseja juhatuse poolt kinnitatud „Juhtide ja töötajate isiklike majanduslike huvide konfliktide vältimise korda“.

3.8.8. Fondivalitseja tagab Kinnisasjade korralise hindamise üks korda aastas majandusaasta lõpu seisuga ja enne fondi aastaaruande audiitorikontrolli ning erakorralise hindamise vastavalt kinnisasjade hindamise korras sätestatud juhtudel.

3.9. Muu materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse määramine

3.9.1 Muu materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtust kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha lahutatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

3.10. Nõuded ja ettemaksed

3.10.1. Nõuded ning ettemaksed kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumuseks loetakse finantsvara algset soetusmaksumust, millest on maha lahutatud vara väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud võimalik allahindlus. Iga olulise finantsvara puhul hinnatakse objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse

nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

3.11. Muu vara väärtuse määramine

3.11.1. Käesolevas Korras nimetamata vara väärtuse määramisel võetakse aluseks nende Õiglane väärtus.

3.11.2. Viitlaekumiste ja tulevaste perioodide ettemakstud kulude all summeeritakse tekkepõhiselt arvestatud, kuid laekumata tulud, sh intressid ja intressi iseloomuga nõuded, dividendinõuded ja muud viitlaekumised, samuti ettemakstud tulevaste perioodide kulud.

4. FONDI VARA PUHASVÄÄRTUSE ARVUTAMINE

4.1. Fondi vara puhasväärtuse määramiseks arvatakse Fondi varade väärtusest maha Fondi kohustuste väärtus.

4.2. Fondi aktsia puhasväärtus saadakse Fondi vara puhasväärtuse jagamisel kõigi arvestuse hetkeks väljalastud aktsiate arvuga.

4.3. Fondi puhasväärtus määratakse Eestis ametlikult kehtivas vääringus.

5. DIVIDENDIMAKSETE MÕJU FONDI PUHASVÄÄRTUSELE

5.1. Aktsiaseltsina asutatud Fondide puhul kajastatakse kasumi jaotamise otsuse alusel kinnitatud ja veel välja maksmata aktsionäride vahel jaotatav kasumiosa (dividend) väljakuulutamise hetkel Fondi kohustusena ning jaotamata kasumi vähendusena. Dividendi otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiaseltsina asutatud Fondi puhasväärtus kinnitatud dividendisumma võrra. Väljamaksete tegemine ei avalda mõju aktsiaseltsina asutatud Fondi puhasväärtusele.

6. FONDI VARA VÄÄRTUSE KONTROLLIMINE

6.1. Fondivalitseja poolt valitsetava Fondi vara väärtus arvutatakse ja avalikustatakse üks kord kuus. Fondivalitseja kontrollib enne avalikustamist kõikides Fondile kuuluvates tütarettevõtetes kajastatud Vara väärtuse määramist ja vastavust Korrale. Juhul kui ilmneb, et arvutustes oli viga, parandatakse see Hindamispäeva seisuga.

6.2. Täiendavalt punktis 6.1 kontrollile kontrollitakse Fondi puhasväärtuse vastavust Korrale Fondi aastaauditi käigus.

7. PUHASVÄÄRTUSE MÄÄRAMISEL TEHTUD VIGADE PARANDAMINE NING NEIST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAMINE

7.1. Vara puhasväärtuse määramisel ilmnenu vae arvutuse korral arvutatakse Fondi uus õige aktsia puhasväärtus ümber vastavalt punktis 6.1. sätestatud korras. Käesolevas osas sätestatud rakendatakse juhul, kui Fondi varade puhasväärtuse arvestuse viga avastatakse pärast avalikustamist.

7.2. Fondi aktsia puhasväärtus arvutatakse ümber juhul, kui aktsia puhasväärtus muutuks ümberarvutuse tulemusena rohkem kui 1% aktsia puhasväärtusest.

7.3. Avastatud vigadest puhasväärtuse arvutamisel teavitab Fondivalitseja viivitamata Fondivalitseja ja Fondi juhatust. Juhul kui Fondi aktsia puhasväärtuse arvutamisel ilmnenu viga on suurem kui 5%, siis loetakse puhasväärtuse arvutamisel tekkinud viga oluliseks veaks ning Fondivalitseja teavitab sellest ka Finantsinspektsiooni, Fondi investoreid ja Fondivalitseja siseaudiitorit.

7.4. Puhasväärtuse ümberarvutamisel:

7.4.1. Juhul kui aktsionäril on tekkinud kahju ebaõigest Fondi aktsia puhasväärtusest, teostatakse Fondi arvestusliku ülejäägi ulatuses Fondi arvel tasaarveldus vastavas osas

aktsionärile rahasumma kandmise teel. Nimetatud tasaarveldusest teavitab Fondivalitseja aktsionäriesimesel võimalusel.

7.4.2. Juhul kui Fondil on tekkinud kahju ebaõigest Fondi aktsia puhasväärtusest, mis tekib aktsiate märkimisel vara alahindamise korral, hüvitab Fondivalitseja Fondile aktsiate väljalaskel vähemlaekunud rahasumma.

7.4.3. Kahju hüvitamise menetlemisega kaasnevad kulutused kannab Fondivalitseja.

7.4.4. Kahju hüvitamise juhtumi korral on Fondivalitsejal õigus kahju sisse nõuda kahju tekitamisega seotud osapooltelt.