

# Investeeringifondide vara puhasväärtuse määramise kord

AS-i SEB Varahaldus (edaspidi fondivalitseja või SEB Varahaldus) valitsetavate investeeringifondide vara puhasväärtuse määramise kord (edaspidi kord) on kehtestatud SEB Varahalduse juhatuse 7. detsembri 2017 otsusega ning see kehtib alates 10. jaanuarist 2018.

## 1. MÕISTED

1.1 Korras kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

1.1.1 **arvelduspäev** on päev, mil pangad ja maksetehingute täitmisega seotud maksevahendajad (tavaliselt Eesti Pank) on Eestis pankadevahelisteks arveldusteks täies ulatuses avatud. Üldjuhul on arvelduspäev iga kalendripäev, mis ei ole laupäev, pühapäev, Eesti Vabariigi rahvuspäeva või riigipäeva, kuid sõltuvalt maksetehinguga seotud asjaoludest võib arvelduspäevade hulgast välistada ka muid päevi. Arvelduspäevad ei pruugi ühilduda tööpäevadega. Fondivalitseja avaldab kuupäevad, mis ei ole arvelduspäevad, oma kodulehel.

1.1.2 **hindamispäev** on päev, mille kohta fondi vara ja osaku puhasväärtust arvutatakse. Osaku puhasväärtus määratakse vähemalt üks kord iga arvelduspäeva kohta prospektis sätestatud korras.

1.1.3 **kaubeldav väärtpaber** tähendab reguleeritud turule kauplemisele võetud väärtpaberit.

1.1.4 **reguleeritud turg** tähendab reguleeritud väärtpaberiturgu ja mitmepoolset kauplemissüsteemi

1.1.5 **teabevahendaja** on väärtpaberite hinnateabe allikas (nt *Bloomberg, Reuters*).

1.1.6 **tuletisinstrument** tähendab tuletisväärtpaberit või tuletislepingut.

1.1.7 tuletisleping tähendab väärtpaberituru seaduse § 2 lõigetes 10 kuni 12 sätestatud.

1.1.8 **tuletisväärtpaber** tähendab väärtpaberituru seaduse § 2 lõikes 3 sätestatud.

1.1.9 **võlaväärtpaber** tähendab väärtpaberituru seaduse § 2 lõike 1 punktides 2 ja 5 sätestatud väärtpaberit.

1.1.10 **väärtpaber** tähendab väärtpaberituru seaduse § 2 lõikes 1 sätestatud.

1.1.11 **õiglane väärtus** (*fair value*) on vara tõenäoline hind, mis on määratud arukalt ja heas usus ning mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustust teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.

## 2. FONDI VARA JA OSAKU PUHASVÄÄRTUSE MÄÄRAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

2.1 Fondi vara ja osaku puhasväärtus määratakse vastavalt investeeringifondide seadusele, rahandusministri 31.01.2017 määrusele nr 11 "Investeeringifondi vara puhasväärtuse mää-

ramise kord", antud korrale ja fondi tingimustele või prospektile.

2.2 Fondi varasse kuuluvate instrumentide väärtuse määramise põhimõtete ja meetodite valikul arvestatakse fondi osakuomanike õigustatud huve ja vähemalt järgmisi asjaolusid:

2.2.1 fondi liiki ja tüüpi;

2.2.2 fondi investeeringipoliitikat;

2.2.3 fondi osakute tagasivõtmise korda;

2.2.4 võimalike alternatiivsete hindamismeetodite põhimõtteid ja nende usaldusväärsust.

2.3 Fondi vara puhasväärtuse arvutamiseks määratakse punktis 3 toodud põhimõtete alusel fondi varasse kuuluvate väärtpaberite ja muude õiguste või esemete koguväärtus, millest seejärel arvatakse maha fondi kohustused (nõuded fondi vastu). Õiglase väärtuse määramisel lähtutakse eelkõige fondi varasse kuuluva väärtpaberite ja muu õiguse või eseme turuväärtusest. Kui turuväärtust pole võimalik kindlaks määrata või selle kasutamine õiglase väärtuse määramiseks pole fondivalitseja hinnangul asjakohane, rakendatakse õiglase väärtuse määramiseks muid korras sätestatud meetodeid.

2.4 Juhul kui fondi vara väärtuse määramine käesolevas korras sätestatud meetodite järgi ei taga vara õiglase väärtuse leidmist piisava usaldusväärsusega, võib fondivalitseja, lähtuvalt fondi osakuomanike õigustatud huvidest ning oma parimatest teadmistest ja oskustest, määrata vara õiglase väärtuse antud korras sätestatud erinevalt, juhindudes eelkõige rahvusvaheliste finantsaruandluse standardites (edaspidi IFRS) käsitletud hindamismeetoditest. Erandjuhtude all mõistetakse eelkõige olukordi, kus kauplemine fondi varasse kuuluva väärtpaberiga on reguleeritud turul peatatud või kui fondivalitseja leiab, et fondi varasse kuuluva väärtpaberite või muu õiguse või eseme turuhind ei kajasta selle tegelikku väärtust. Fondivalitseja dokumenteerib taolised erandjuhud kirjalikult ning põhjendab vastavat hindamise otsust ja põhimõtteid, sealhulgas näidates ära, kuidas fondivalitseja vara sellise väärtuseni jõudis.

2.5 Osaku puhasväärtus saadakse fondi vara puhasväärtuse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks välja lastud ja tagasi võtmata osakute arvuga.

2.6 Fondi vara ja osaku puhasväärtus arvutatakse eurodes.

2.6.1 Fondi varasse kuuluva välisvaluuta, välisvaluutas käibivate väärtpaberite ja muude õiguste või esemete ning välisvaluutas kajastatud kohustuste (nõuete) väärtus hinnatakse ümber eurodesse kasutades Euroopa Keskpanka kurssi.

2.6.2 Välisvaluuta, mille kurssi Euroopa Keskpank ei fikseeri, ümberhindlusel kasutatakse vastava riigi keskpanka fikseeritud vahetuskurssi euro suhtes.

2.6.3 Eri vääringute konverteerimisel kasutatakse viimast arvutamise hetkel teadaolevat Euroopa keskpanga või vastava muu riigi keskpanga kurssi.

2.7 Sujuva ja tõrgeteta arvutusprotsessi tagamiseks fikseeritakse fondi varasse kuuluvate väärtpaberite ja muude õiguste või esemete väärtuse määramisel kasutatavad sisendid (nt vastavad ostunoteeringud, sulgemishinnad jne) vastavalt fondivalitseja sise-eeskirjadega määratud ajakavale teabevahendajatelt või otse turuosalistelt saadud teabe alusel.

2.8 SEB Varahaldus on fondi vara ja fondi osaku puhasväärtuse arvutamise edasi andnud AS-le SEB Pank (edaspidi SEB Pank).

2.8.1 Vaatamata sellele, et SEB Varahaldus on puhasväärtuse arvutamise funktsiooni edasi andnud, on SEB Varahaldus vastavalt seadusele siiski vastutav fondide valitsemise vastavuse eest õigusaktides ja fondide tingimustes ning prospektides sätestatud nõuetele. Sellest johtuvalt on SEB Varahaldusel muuhulgas kohustus kontrollida SEB Pangale üle antud ülesannete täitmist ning SEB Panga tegevuse vastavust õigusaktidele ja vastavate fondide tingimustele ja prospektidele; ning õigus anda SEB Pangale puhasväärtuse arvutamisel juhtnõore, aga ka vajalikke hinnanguid, ekspertarvamusi jmt. juhiseid ja seisukohti.

2.9 Osaku puhasväärtus määratakse vastava fondi tingimustes sätestatud täpsusega, mis üldjuhul on viis kohta pärast koma.

2.10 Kui fondi tingimustest või prospektist ei tulene teisiti, määratakse fondi vara puhasväärtus ja osaku puhasväärtus iga arvelduspäeva kohta sellele järgneval arvelduspäeval hiljemalt kell 12.00-ks.

2.11 Fondi osaku puhasväärtus avaldatakse SEB kodulehel aadressil [www.seb.ee/fondikursid](http://www.seb.ee/fondikursid) viivitamata pärast puhasväärtuse määramist.

2.12 Fondivalitseja rakendab vajalikke meetmeid vältimaks arvutatud fondi vara ja osaku puhasväärtuse teatavaks saamist mitteaajaomastele isikutele enne puhasväärtuse avaldamist.

### 3. FONDI VARASSE KUULUVATE INSTRUMENTIDE VÄÄRTUSE MÄÄRAMINE

#### 3.1 Raha ja hoiused

3.1.1 Sularaha võetakse arvesse selle nominaalväärtuses.

3.1.2 Hoiused (sh arvelduskontol oleva raha) võetakse arvesse nende nominaalväärtuses, millele viitlaekumisena lisatakse hindamispäeva seisuga tekkepõhiselt arvestatud, kuid laekumata intress.

#### 3.2 Kaubeldava võlaväärtpaberi väärtuse määramine

3.2.1 Kaubeldava võlaväärtpaberi väärtuse (*clean price*) määramisel kasutatakse ühte alljärgnevatest meetoditest lähtuvalt sellest, milline neist kajastab fondivalitseja hinnangul õigesti võlaväärtpaberi õiglast väärtust:

3.2.1.1 ostunoteering reguleeritud turul, millel vastava võlaväärtpaberi kaubeldakse;

3.2.1.2 asjaomaste turuosaliste antud reguleeritud turu väliste ostunoteeringute keskmine, mis arvutatud teabevahendaja poolt;

3.2.1.3 turuosalise antud reguleeritud turu väline ostunoteering;

3.2.1.4 diskonteeritud rahavoogude meetod.

3.2.2 Võlaväärtpaberi *clean price*le lisatakse hindamispäeva seisuga tekkepõhiselt arvestatud, kuid laekumata intress.

3.2.3 Vähemalt üks kord kuus võrdleb fondivalitseja diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatud võlaväärtpaberi väärtust antud võlaväärtpaberi keskmise hinnaga (*mid price*) reguleeritud turul.

3.2.3.1 Kui erinevus ületab 0,5% ja fondivalitseja hinnangul kajastab antud võlaväärtpaberi hind reguleeritud turul paremini võlaväärtpaberi õiglast väärtust, korrigeeritakse diskonteeritud rahavoogude meetodil saadud väärtust.

3.2.3.2 Ümberhindlust turuhinnale ei tehta, kui fondivalitseja hinnangul ei ole võlaväärtpaberi hind reguleeritud turul piisavalt esinduslik ega kajasta õigesti antud võlaväärtpaberi õiglast väärtust.

#### 3.3 Mittekaubeldava võlaväärtpaberi väärtuse määramine

3.3.1 Mittekaubeldava võlaväärtpaberi väärtuse (*clean price*) määramisel kasutatakse ühte alljärgnevatest meetoditest lähtuvalt sellest, milline neist kajastab fondivalitseja hinnangul õigesti võlaväärtpaberi õiglast väärtust:

3.3.1.1 turuosalise antud ostunoteering;

3.3.1.2 diskonteeritud rahavoogude meetod.

3.3.2 Võlaväärtpaberi *clean price*le lisatakse hindamispäeva seisuga tekkepõhiselt arvestatud, kuid laekumata intress.

#### 3.4 Kaubeldava aktsia väärtuse määramine

3.4.1 Kaubeldava aktsia väärtus on viimane teadaolev sulgemishind (*closing price*) asjakohasel reguleeritud turul.

3.4.2 Kui kaubeldava aktsiaga ei ole viimase 20 tööpäeva jooksul tehtud ühtegi tehingut ühelgi reguleeritud turul, millel selle aktsiaga kaubeldakse, määratakse vastava aktsia väärtus vastavalt korra punktile 3.5.

#### 3.5 Mittekaubeldava aktsia väärtuse määramine

3.5.1 Reguleeritud turul mittekaubeldava aktsia väärtuse määramisel kasutatakse ühte alljärgnevatest meetoditest lähtuvalt sellest, milline neist kajastab fondivalitseja hinnangul õigesti aktsia õiglast väärtust:

3.5.1.1 turuosalise antud ostunoteering;

3.5.1.2 *International Private Equity And Venture Capital Valuation Guidelines*<sup>1</sup> sätestatud asjakohase meetodi alusel määratud väärtus.

3.5.1.2.1 Eelkõige kasutatakse aktsia õiglase väärtuse määramiseks viimase tehinguhinna meetodit (*price of recent investment method*), mille kohaselt arvatakse aktsia õiglaseks väärtuseks viimase tehinguhinna meetodit.

<sup>1</sup> Viidatud dokument on korra kinnitamise kuupäeva seisuga muuhulgas kättesaadav järgneval veebiaadressil: [http://www.privateequityvaluation.com/download/i/mark\\_dl/u/4012990401/4625734325/151222%20IPEV%20Valuation%20Guidelines%20December%202015%20Final.pdf](http://www.privateequityvaluation.com/download/i/mark_dl/u/4012990401/4625734325/151222%20IPEV%20Valuation%20Guidelines%20December%202015%20Final.pdf) (viide on kehtiv korra kinnitamise hetke seisuga).

tuseks selle väärtus viimases teadaolevas esinduslikus müügi- tehingus<sup>2,3</sup>.

3.5.1.2.2 Iga 6-kuulise perioodi möödumisel kaalub fondivalitseja vastava aktsiaga seoses kogutud teavet ning teostab vajadusel ümberhindluse. Fondivalitseja võib aktsia väärtust korrigeerida ka muul ajal, kui saab teatavaks erakorraline teave või ilmnevad muud asjaolud, mis oluliselt mõjutavad või tõenäoliselt mõjutavad oluliselt võlaväärtpaberi õiglast väärtust.

3.5.2 Punktis 3.5.1.2 sätestatud juhul kinnitab aktsia õiglase väärtuse fondivalitseja juhatus oma otsusega.

3.6 Investeeringufondi osaku või aktsia väärtuse määramine

3.6.1 Kaubeldava investeeringufondi (eelkõige ETF-d ehk *Exchange Traded Funds*) aktsia või osaku väärtus on viimane teadaolev sulgemishind (*closing price*) asjakohasel reguleeritud turul. Juhul, kui sulgemishind ei ole kättesaadav või kui see ei kajasta fondivalitseja hinnangul fondi aktsia või osaku õiglast väärtust, siis määratakse selle väärtus vastavalt punktile 3.6.2.

3.6.2 Mittekaubeldava investeeringufondi osaku või aktsia väärtuseks on selle viimane teadaolev puhaskväärtus või tagasivõtmishind, kui tehing reaalselt toimuks tagasivõtmishinnaga, mis on puhaskväärtusest madalam.

3.6.2.1 Kui avaldatud puhaskväärtus või tagasivõtmishind on fondivalitseja hinnangul investeeringufondi osaku või aktsia õiglast väärtusest kõrgem, määratakse osaku või aktsia väärtus vastavalt korra punktile 3.5.

3.7 Tuletisinstrumenti väärtuse määramine

3.7.1 Kaubeldava tuletisinstrumenti väärtus määratakse vastavalt punktile 3.4.

3.7.2 Mittekaubeldava optiooni väärtus määratakse *Black & Scholes* mudeli põhjal.

3.7.3 Muu mittekaubeldava tuletisinstrumenti väärtus määratakse selle instrumendi tuleviku rahavoogude nüüdisväärtuste summa põhjal.

3.8 Kinnisasja väärtuse määramine

3.8.1 Kinnisasja väärtus määratakse kinnisvarahindaja poolt antud hindamisakti alusel vähemalt üks kord aastas majandusaasta lõpu seisuga enne fondi aastaaruande audiitorkontrolli.

3.8.2 Kinnisvarahindaja valib fondivalitseja juhatus, kusjuures hindaja peab vastama järgmistele nõuetele:

3.8.2.1 hindaja peab olema professionaalne, sõltumatu ja laitmatu mainega;

3.8.2.2 hindajal peab fondivalitseja hinnangul olema asjaomaste kinnisasjade hindamisel piisav kogemus.

3.8.3 Kui fondivalitsejal on põhjust arvata, et kinnisvara õiglase väärtus on võrreldes viimase hinnanguga oluliselt muutunud, tellib fondivalitseja uue hinnangu.

<sup>2</sup> Vastava müügitehinguna võidakse muuhulgas vaadelda väärtpaberi soetamist fondi varasse.

<sup>3</sup> Tehingu esinduslikkuse määramisel on muuhulgas oluline, et vastava tehingu maht oleks võrreldav selle väärtpaberi kogusega fondi varas ning et tehing oleks tehtud nn. poolte sõltumatuse (*arms length*) põhimõttel.

3.9 Muu vara väärtuse määramine

3.9.1 Debitoorse võlgnevuse õiglase väärtuse määramisel hinnatakse need debitoorsed võlgnevused tõenäoliselt laekuvates summades.

3.9.2 Käesolevas korras nimetamata muu vara väärtuseks on selle õiglase väärtus, mille määramiseks võib kasutada mistahes üldtunnustatud meetodeid, lähtudes eelkõige IFRS-s sätestatud hindamismeetoditest.

4. REGULEERITUD TURU VALIMISE PÕHIMÕTTED

4.1 Juhul, kui väärtpaber on samaaegselt kaubeldav mitmel reguleeritud turul, kasutatakse selle väärtpaberi väärtuse määramiseks eelkõige selle reguleeritud turu noteeringuid, mille kaudu vastav väärtpaber fondi varasse omandati.

4.1.1 Kui reguleeritud turul kaubeldav väärtpaber omandati väljastpoolt reguleeritud turgu või ei kajasta punkti 5.1 alusel valitud reguleeritud turg fondivalitseja hinnangul väärtpaberi õiglast väärtust, siis kasutatakse väärtpaberi väärtuse määramiseks selle reguleeritud turu noteeringuid, mis fondivalitseja hinnangul on likviidsem ja suurema kauplemissaktiivsusega.

5. PUHASKVÄÄRTUSE MÄÄRAMISEL TEHTUD VIGADE PARANDAMINE JA NEIST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAMINE

5.1 Juhul kui ilmneb, et avaldatud fondi osaku puhaskväärtus on puhaskväärtuse määramise käigus tehtud arvutusvea või fondi varasse kuuluva väärtpaberi või muu õiguse või eseme väärtuse eksliku määramise tulemusena ebaõige, hindab fondivalitseja selle vea mõju.

5.2 Fondi osaku puhaskväärtus arvutatakse ümber juhul, kui vea mõju fondi osaku puhaskväärtusele on vähemalt:

5.2.1 0,5% aktsia- või segafondi puhul; või

5.2.2 0,25% võlakirjafondi puhul.

5.3 Avastatud vigadest puhaskväärtuse arvutamisel teavitab vea avastaja viivitamata fondivalitseja juhatus. Juhul kui fondiosaku puhaskväärtuse arvutamisel ilmnenu vea mõju fondi osaku puhaskväärtusele on aktsia- või segafondi puhul vähemalt 1% ja võlakirjafondi puhul vähemalt 0,5% osaku puhaskväärtusest, siis arvatakse see oluliseks veaks, millest tuleb teavitada ka Finantsinspektsiooni, SEB Panga siseauditit ja *compliance* osakonda.

5.4 Puhaskväärtuse ümberarvutamisel korrigeeritakse vea perioodil tehtud väljalaske- ja tagasivõtmistehinguid alljärgnevalt:

5.4.1 juhul, kui osakuomanik on saanud kahju ebaõigest fondi osaku puhaskväärtusest, mis tekib osakute väljalaskest tegelikust suurema väljalaskehinnaga (fondi vara väärtus oli ülehinnatud), teostatakse fondi vara arvestusliku ülejäägi ulatuses fondi arvel tasaarveldus puudutatud osakuomanikele osakute juurde emiteerimise või rahasumma kandmise teel.

5.4.2 juhul, kui fond on saanud kahju ebaõigest fondi osaku puhaskväärtusest, mis tekib osakute tagasivõtmisest tegelikust suurema tagasivõtmishinnaga (fondi vara väärtus oli ülehinnatud), hüvitab fondivalitseja fondile seetõttu tekkinud puudu-

jäägi ning (olulise kahju korral) nõuab vastava summa omakorda sisse väljamakse saanud osakuomanikelt.

5.4.3 juhul, kui fond on saanud kahju ebaõigest fondi osaku puhasväärtusest, mis tekib osakute väljalaskest tegelikust väiksema väljalaskehinnaga (fondi vara väärtus oli alahinnatud), taotletakse vastavat liiki osakute registripidajalt enamemiteeritud osakute kustutamist puudutatud osakuomanike väärtpaberikontodelt.

5.4.4 juhul, kui osakuomanik on saanud kahju ebaõigest fondi osaku puhasväärtusest, mis tekib osakute tagasivõtmisest tegelikust väiksema tagasivõtmishinnaga (fondi vara väärtus oli alahinnatud), teostatakse fondi vara arvestusliku ülejäägi ulatuses fondi arvel tasaarveldus puudutatud osakuomanikele täiendava rahasumma kandmise teel.

5.4.5 kui kulutused osakuomanikule osakute juurde emiteerimiseks või enamemiteeritud osakute kustutamiseks vajalikele registritoimingutele oleksid tekkinud kahjuga võrreldes ebamõistlikult suured, hüvitab fondivalitseja tekkinud kahju rahasotse asjaomastele osakuomanikele või fondile.

5.5 Fondivalitseja võib loobuda osakute väljalaske- või tagasivõtmistehingute korrigeerimisest kui vastavate tehingutega fondile või osakuomanikule tekkinud kahju suurus ei ületa 3 eurot. Seejuures võib fondivalitseja loobuda ka üksnes teatud

väljalaske- või tagasivõtmistehingute korrigeerimisest, kui tekkinud kahju suurus on eelnimetatud piirsummast väiksem ainult nende tehingute osas.

5.6 Osakuomanikke, kelle väljalaske- või tagasivõtmistehinguid korrigeeritakse, teavitatakse osakute registrisse kantud kontaktandmetel.

5.7 Kahju hüvitamise menetlemisega kaasnevad kulutused kannab fondivalitseja.

## **6. LÕPPSÄTTED**

6.1 Fondivalitseja ei avalda üldjuhul fondide vara väärtuse määramisega seotud arvutuskäike, väärtuse määramisel kasutatud hinnasisendeid, analüüse, ekspertarvamusi ja -hinnanguid, otsuseid ega muud fondi vara väärtuse määramisega seotud spetsiifilist alusteavet.

6.2 Fondi vara või osaku puhasväärtuse või fondi varasse kuuluva mistahes üksiku väärtpaberi või muu õiguse või eseme või kohustuse väärtuse kohta avaldatud teave ei ole käsitletav investeerimisalase nõustamisena, investeerimissoovitusena ega muu investeerimis- või investeerimiskõrvalteenuse osutamiseks.