

Reģistrēts Finanšu un kapitāla tirgus komisijā
Fonda reģistrācijas datums: 02.08.2002.
Fonda reģistrācijas numurs: 9
Emisijas apliecības numurs: 174

Lēmums par slēgtā ieguldījuma fonda
"Nekustamā īpašuma fonds" dibināšanu
pieņemts I/S "Optimus Fondi" akcionāru
pilnsapulcē 2002.gada 16.aprīlī.

Fonda pārvaldes nolikums jaunā redakcijā
apstiprināta IPAS "SEB Unifondi" valdes sēdē
2007.gada 20.aprīlī.

Grozījumi reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus
komisijā 2007. gada 9. maijā.

Fonda pārvaldes nolikums jaunā redakcijā
apstiprināta IPAS "SEB Wealth Management"
valdes sēdē 2009.gada 27.novembrī.

Grozījumi reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus
komisijā 2009. gada 10. decembrī.

Grozījumi reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus
komisijā 2010. gada 1. februārī.

SLĒGTĀ IEGULDĪJUMU FONDA
"NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"

PĀRVALDES NOLIKUMS

SATURS

1. Vispārējie noteikumi
2. Fonda nosaukums.
3. Ziņas par Fonda pārvaldošo ieguldījumu pārvaldes sabiedrību
4. Ziņas par Fonda Turētājbanku
5. Fonda pārvaldes vispārīgie principi un kārtība
6. Ieguldījumu ierobežojumi
 - 6.1. Ierobežojumi ieguldījumiem nekustamajā īpašumā
 - 6.2. Fonda ieguldījumi komercsabiedrībās
 - 6.3. Ierobežojumi ieguldījumiem valsts, pašvaldību vai starptautisku finanšu institūciju emitētajos vai garantētajos vērtspapīros un komercsabiedrību parāda vērtspapīros
 - 6.4. Ierobežojumi noguldījumiem kredītiestādēs
 - 6.5. Ierobežojumi ieguldījumiem fondu ieguldījumu apliecībās
 - 6.6. Citi ierobežojumi
 - 6.7. Uz Fonda rēķina izdarāmo aizņēmumu principi un kārtība
7. Lēmumu par fonda mantu pieņemšanas kārtība
8. Ieguldītāju apkalpošanas kārtība
 - 8.1. Fonda prospekta pieejamība
 - 8.2. Ieguldījumu apliecību iegādes pieteikumu pieņemšana un reģistrācija
 - 8.3. Ieguldījumu apliecību īpašumtiesību apliecinājums
 - 8.4. Informācija par Fonda ienākumu sadali
 - 8.5. Ieguldījumu apliecību emisijas vispārējie nosacījumi
 - 8.6. Ieguldījumu apliecību emisija (sākotnējā izvietošana)
 - 8.7. Ieguldījumu apliecību papildus emisija
 - 8.8. Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšana
9. Fonda vērtības, ienākumu un ieguldījumu apliecību pārdošanas cenas aprēķināšana
10. Fonda likvidācijas kārtība
11. Fonda pārvaldes tiesību un mantas nodošanas kārtība Turētājbankai vai citām personām
 - 11.1. Sabiedrības Fonda pārvaldes tiesību izbeigšanās
 - 11.2. Fonda pārvaldes tiesību nodošana Turētājbankai
 - 11.3. Fonda pārvaldes tiesību nodošana citām personām
12. Sabiedrības un Turētājbankas sadarbība
13. Ieguldītāju pilnsapulces sasaukšana un norises kārtība
14. Fondam piekritīgie maksājumi
 - 14.1. Maksājumi Sabiedrībai, Turētājbankai, trešajām personām, Fonda auditoram un konsultantam
 - 14.2. Citi maksājumi
15. Publisku paziņojumu sniegšanas kārtība un publiski pieejamās informācijas sniegšanas kārtība
16. Fonda prospekta un pārvaldes nolikuma grozīšanas kārtība

1. Vispārējie noteikumi.

Pirms ieguldījumu veikšanas Fondā ieteicams iepazīties ar informāciju, kas iekļauta šajā Fonda pārvaldes nolikumā, turpmāk tekstā - Nolikums, Fonda prospektā, turpmāk - Prospekts un tiesību aktos, kuri attiecas uz ieguldījumu fondiem un tos pārvaldošajām ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām.

Nolikums un Prospekts nosaka Fonda pārvaldīšanas kārtību.

2. Fonda nosaukums.

Slēgtais ieguldījumu fonds "Nekustamā īpašuma fonds", turpmāk tekstā – Fonds, reģistrēts 2002.gada 02.augustā ar Nr.9.

3. Ziņas par Fonda pārvaldošo ieguldījumu pārvaldes sabiedrību.

Fonda pārvaldīšanu ieguldītāju vārdā veic akciju sabiedrība ieguldījumu pārvaldes sabiedrība "SEB Wealth Management", turpmāk tekstā - Sabiedrība. Sabiedrība tika dibināta kā akciju sabiedrība 2000.gada 29.decembrī un reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu Komercreģistrā ar reģistrācijas numuru 40003525797. Licence ieguldījumu sabiedrības darbībai Nr.6, izsniegta 2001.gada 20.februārī. Licence ieguldījumu pārvaldes pakalpojumu sniegšanai izsniegta 2004.gada 14.maijā.

Sabiedrības juridiskā adrese - Krasta iela 105a, Rīga, LV-1019, tālr.7779925.

4. Ziņas par Fonda Turētājbanku.

Fonda Turētājbanka ir A/S "SEB banka", reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu Reģistrā 1993.gada 28.septembrī ar reģistrācijas numuru 000315174 un pārreģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā 2002.gada 2.aprīlī ar reģistrācijas numuru 40003151743, juridiskā adrese un atrašanās vieta ir "SEB finanšu centrs", Valdlauči, Meistaru iela 1, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-1076, Latvija,

5. Fonda pārvaldes vispārīgie principi un kārtība.

Sabiedrība savā vārdā uz Fonda ieguldītāju rēķina, vienīgi ieguldītāju interesēs, rīkojas ar Fonda mantu un no tās izrietošajām tiesībām, saskaņā ar Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumu, Komerclikumu, Finanšu instrumentu tirgus likumu, saviem Statūtiem, Fonda prospektu un Pārvaldes nolikumu.

Investīciju objektu izvēle notiek saskaņā ar Prospektā noteiktajiem Fonda ieguldījumu politikas un ieguldījumu ierobežojumu principiem un kārtībā, kādā to paredz Nolikums.

Investīciju politikas pamatprincipi ir ilgtermiņa investīciju portfeļa vērtības pieaugums un sabalansēta ieguldījumu politika. Fonda darbības mērķis ir nodrošināt kapitāla ilgtermiņa pieaugumu, veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā Latvijā, kā arī pārējās Baltijas valstīs, izmantojot nekustamā īpašuma tirgus attīstības potenciālu.

Sabiedrība atbild par zaudējumiem, ko Fonda ieguldītājiem vai trešajām personām nodarījušas Sabiedrības amatpersonas vai pilnvarotās personas ļaunprātīgas vai nolaidīgas rīcības rezultātā, pārkāpjot likumus, Prospekta vai Nolikuma noteikumus vai nolaidīgi veicot savus pienākumus.

Sabiedrība ir atbildīga par Fonda daļas vērtības aprēķināšanu saskaņā ar Fonda prospektu.

Sabiedrība ir atbildīga par Fonda grāmatvedības uzskaites veikšanu, gada un pusgada pārskatu sagatavošanu. Sabiedrība ir tiesīga deleģēt Fonda grāmatvedības uzskaites veikšanu pilnvarotai personai, par kuras darbību Sabiedrība ir atbildīga.

Sabiedrība Fonda grāmatvedības uzskaiti veic atsevišķi no Sabiedrības un citu Sabiedrības pārvaldāmo fondu mantas.

Detalizētāka informācija par Fonda pārvaldi ir iekļauta Prospektā.

6. Ieguldījumu ierobežojumi

6.1. Ierobežojumi ieguldījumiem nekustamajā īpašumā

- 6.1.1. Fonda līdzekļus drīkst ieguldīt tikai tādā nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās, kas atrodas un ir reģistrēts Latvijā, Lietuvā vai Igaunijā.
- 6.1.2. Par Fonda līdzekļiem iegūtais nekustamais īpašums ir ierakstāms zemesgrāmatā uz Sabiedrības vārda ar norādi, ka īpašums iegādāts par Fonda līdzekļiem. Šo nekustamo īpašumu Sabiedrība nedrīkst atsavināt, ieķīlāt vai apgrūtināt ar citām lietu tiesībām bez Turētājbankas piekrišanas. Sabiedrība, rīkojoties ar šo nekustamo īpašumu, ievēro Likumā un šajā Prospektā noteiktos ierobežojumus.
- 6.1.3. Sabiedrība pati nav tiesīga apsaimniekot nekustamo īpašumu, bet slēdz par tā apsaimniekošanu līgumu ar trešo personu, kuras pamatnodarbošanās ir profesionāla nekustamo īpašumu apsaimniekošana.
- 6.1.4. Ieguldījumus nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesības var izdarīt tikai tad, ja neatkarīgais sertificētais vērtētājs ir novērtējis šo īpašumu, ekspertu komisija ir apstiprinājusi šo vērtējumu un Fonda ieguldāmā manta nepārsniedz ekspertu komisijas apstiprināto vērtību. Šis nosacījums ir spēkā arī attiecībā uz vienošanos par zemes lietojuma tiesību vērtības noteikšanu un šīs vērtības iespējamo vēlāko maiņu.
- 6.1.5. Ieguldījumu apjoms īpašumos, kas nodrošina tūlītēju vai vidēja termiņā prognozējamu pozitīvu naudas plūsmu nedrīkst būt mazāks par 40 procentiem no Fonda aktīviem.
- 6.1.6. Īpašumos, kurus attīstot, iespējams būtiski palielināt to vērtību attiecībā pret ieguldījumu, var būt līdz 40 procentiem no Fonda aktīviem,
- 6.1.7. Īpašumos, kuriem ir būtisks cenas pieauguma potenciāls tirgus situācijas attīstības rezultātā, ieguldījumu apjoms nedrīkst būt lielāks par 25 procentiem no Fonda aktīviem.
- 6.1.8. Vienā nekustamā īpašuma objektā nedrīkst ieguldīt vairāk par 25 procentiem no Fonda aktīviem.
- 6.1.9. Pārvaldes nolikumā 6.1.5, 6.1.6, 6.1.7, 6.1.8, punktos noteiktie ierobežojumi stājas spēkā, kad Fonda neto aktīvi pārsniedz EUR 5 000 000,00, kas tiek noteikts balstoties uz plānotajām jaunajām apliecību emisijām.
- 6.10. Ieguldījumu nekustamajā īpašumā novērtēšanai darbojas Sabiedrības apstiprināta ekspertu komisija. Ekspertu komisijā iekļaujami, Sabiedrības pārstāvis, Fonda konsultants un Turētājbankas pārstāvis. Nekustamā īpašuma novērtējums tiek

veikts atbilstoši Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem un Starptautiskajiem grāmatvedības standartiem (tai skaitā Starptautisko grāmatvedības standartu Nr. 40 „Ieguldījumi īpašumā”), un to veic neatkarīgs sertificēts vērtētājs. Ekspertu komisija apstiprina neatkarīgā sertificētā vērtētāja vērtējumu.

6.2. Fonda ieguldījumi komercsabiedrībās

Fonda ieguldījumi komercsabiedrībās var veidot:

- 1) līdz 100 procentiem no viena emitenta pamatkapitāla;
- 2) līdz 100 procentiem no viena emitenta balsstiesību kopējā apjoma.

Fonds var veikt ieguldījumus komercsabiedrībās, tajā skaitā, komercsabiedrībās, kur daļas nav publiskās apgrozības objekts.

Fonds var ieguldīt līdz 100 procentiem no Fonda aktīviem komercsabiedrībās, ja komercsabiedrības, kurās tiek veikts ieguldījums pamata darbības joma ir ieguldījumi nekustamajā īpašumā, nekustamā īpašuma attīstība vai ieguldījumu veikšana citu komercsabiedrību kapitālā, kuru pamata darbības joma ir ieguldījumi nekustamajā īpašumā.

6.3. Ierobežojumi ieguldījumiem valsts, pašvaldību vai starptautisku finanšu institūciju emitētajos vai garantētajos vērtspapīros un komercsabiedrību parāda vērtspapīros

6.3.1. Fonda ieguldījumus var izdarīt vērtspapīros, kuri ir iekļauti to fondu biržu oficiālajos (galvenajos) sarakstos, kas reģistrētas Latvijā, Eiropas Savienības dalībvalstī vai Eiropas Ekonomikas zonas valstī (turpmāk – dalībvalstī) vai arī reģistrētas Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstī. Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstu emitentu ilgtermiņa kredītreitingam ārvalstu valūtā pēc starptautisko reitinga aģentūru vērtējuma ir jābūt ne sliktākam par BBB- (pēc *Standard&Poor`s*) vai par Baa3 (pēc *Moody`s*).

6.3.2. Fonda ieguldījumus var izdarīt vērtspapīros, kuri neatbilst 6.3.1.punktā minētajiem kritērijiem, ja šādu ieguldījumu kopējais apjoms nepārsniedz 10 procentus no Fonda aktīviem.

6.4. Ierobežojumi noguldījumiem kredītiestādēs

Ieguldījumi noguldījumos kredītiestādēs var tikt veikti tikai Latvijā, citā dalībvalstī vai Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstī licencētās bankās. Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstu kredītiestādēm ilgtermiņa kredītreitingam ārvalstu valūtā pēc starptautisko reitinga aģentūru vērtējuma ir jābūt ne sliktākam par BBB- (pēc *Standard&Poor`s*) vai par Baa3 (pēc *Moody`s*).

6.5. Ierobežojumi ieguldījumiem fondu ieguldījumu apliecībās

Fonda aktīvus drīkst ieguldīt ieguldījumu apliecībās, ja:

- 1) ieguldījumu fonds ir reģistrēts Latvijā vai citā dalībvalstī;
- 2) ieguldījumu fonda pārvaldošajai sabiedrībai ir pienākums pēc ieguldītāja pieprasījuma atpirkt attiecīgā fonda ieguldījumu apliecības vai tām pielīdzināmus vērtspapīrus.

6.6. Citi ierobežojumi

Sabiedrība veic darījumus ar Fonda mantu saskaņā ar Likumu, šo Prospektu un Nolikumu.

Sabiedrībai nav tiesību uzņemties saistības uz Fonda mantas rēķina, ja šīs saistības tieši neattiecas uz Fondu. Sabiedrība nedrīkst veikt bezatlīdzības darījumus ar Fonda mantu. Prasījumi pret Sabiedrību un Fonda mantā ietilpstošie prasījumi nav savstarpēji ieskaitāmi.

Fonda mantas ieķīlāšana vai citāda apgrūtināšana un atsavināšana notiek Likumā, Prospektā un Nolikumā noteiktajā kārtībā. Sabiedrība nedrīkst uz Fonda rēķina pārdot vērtspapirus vai uzņemties saistības par vērtspapīru pārdošanu, ja tie darījuma noslēgšanas brīdī nav Fonda manta. Fonda naudas līdzekļus drīkst ieguldīt vērtspapīros un banku noguldījumos, ievērojot Likumā un citos Komisijas pieņemtajos noteikumos, kā arī šajā Prospektā un Nolikumā noteiktos ieguldījumu ierobežojumus un kārtību.

Novērtējot Fonda ieguldījumu portfeļa atbilstību ieguldījumu ierobežojumiem tiek izmantota ieguldījumu vērtība, kas noteikta fonda Prospekta 13.sadaļā Fonda vērtības noteikšanas principi un noteikumi izklāstītajā kārtībā.

6.7. Uz Fonda rēķina izdarāmo aizņēmumu principi un kārtība

Sabiedrība var ņemt aizņēmumus uz Fonda rēķina, ja šie aizņēmumi tiek ņemti uz laiku līdz trim mēnešiem un to kopsumma nepārsniedz 25 procentus no Fonda vērtības. Ja Fonda ieguldījumi nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās plānoti vairāk kā 50 procenti no Fonda līdzekļiem, sabiedrība drīkst ņemt aizņēmumus uz Fonda rēķina bez laika ierobežojuma un to kopsumma nedrīkst pārsniegt Fonda vērtību vairāk kā četras reizes.

Lēmumu par aizņēmuma ņemšanu uz Fonda rēķina ir tiesīga pieņemt vienīgi Sabiedrības valde.

7. Lēmumu par Fonda mantu pieņemšanas kārtība.

Lēmumus par operācijām ar Fonda mantu pieņem Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumā un Prospektā noteikto ierobežojumu ietvaros.

Ieguldījumi nekustamajā īpašumā notiek tikai tad, ja Sabiedrības apstiprināta neatkarīgu Ekspertu Komisija ir novērtējusi nekustāmo īpašumu un fonda ieguldāmie līdzekļi nepārsniedz Ekspertu Komisijas noteikto vērtību.

Fonda konsultanti ne retāk kā reizi ceturksnī sniedz rekomendācijas valdei par Fonda investīciju stratēģiju un taktiku.

Ar Fonda mantu rīkojas Sabiedrības valdes iecelts Fonda pārvaldnieks, ievērojot likumus, Prospekta nosacījumus, ieguldītāju pilnsapulču, Sabiedrības valdes lēmumus. Fonda pārvaldnieks ir atbildīgs par Fonda investīciju politikas ievērošanu un viņa pienākums ir periodiski, vienu reizi ceturksnī, atskaitīties Sabiedrības valdei par Fonda ieguldījumu politikas realizāciju.

Fonda pārvaldnieks ir Pēteris Ivanovskis.

Pārvaldnieks rīkojas ar pārvaldāmā fonda mantu saskaņā ar Sabiedrības statūtiem, Prospektu, Nolikumu, ieguldītāju pilnsapulces un Sabiedrības valdes lēmumiem. Fonda pārvaldnieks drīkst strādāt tikai vienā ieguldījumu pārvaldes sabiedrībā.

Fonda pārvaldnieka slimības vai prombūtnes laikā, vai citos gadījumos, kad Fonda pārvaldnieks nevar dot nepieciešamos rīkojumus darījumiem ar Fonda mantu, viņus aizvieto Sabiedrības Valdes priekšsēdētāja vietnieks Jānis Rozenfelds. Rīkojoties ar Fonda mantu, Jānim Rozenfeldam ir saistošs Prospekts, Nolikums, Ekspertu Komisijas, ieguldītāju pilnsapulces un Sabiedrības valdes lēmumi.

Veicot jebkādus darījumus ar Fonda mantu, jābūt Fonda pārvaldnieka, vai Fonda pārvaldnieka aizvietotāja rīkojumam un Turētājbankas pilnvarotās personas akceptam.

8. Ieguldītāju apkalpošanas kārtība

8.1. Fonda prospekta pieejamība

Prospekts ir publiski pieejams Nolikuma 14. punktā norādītajās vietās.

8.2. Ieguldījumu apliecību iegādes pieteikumu pieņemšana un reģistrācija

Pieteikties uz ieguldījumu apliecībām var Prospektā aprakstītajā kārtībā.

Pēc tam kad Ieguldītājs ieskaita Fonda norēķinu kontā Turētājbankā nepieciešamos naudas līdzekļus ieguldījumu apliecību iegādei, vienas darba dienas laikā emitē fonda daļas atbilstoši ieguldītājam summai.

Pieteikums zaudē savu spēku, ja ieguldījumu apliecību pirkuma summa netiek ieskaitīta pieteikumā norādītajā norēķinu kontā 5 (piecu) darba dienu laikā no pieteikuma pieņemšanas Sabiedrībā vai pie Izplatītāja.

8.3. Ieguldījumu apliecību īpašumtiesību apliecinājums

Ieguldījumu apliecību īpašumtiesību apliecinājums ir Ieguldītāja vērtspapīru konta izraksts, kuru izsniedz Turētājbanka.

8.4. Informācija par Fonda ienākumu sadali

Fonda ieguldītājs proporcionāli viņam piederošo Ieguldījumu apliecību skaitam piedalās darījumos ar Fonda mantu gūto ienākumu sadalē.

Fonda ieguldījumu ienākumi un realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums var tikt izmaksāti Fonda ieguldītājam (dividendes) vai paturēti Fondā, lai veiktu jaunus ieguldījumus.

Izmaksas Fondu ieguldītājiem (dividendes) tiek veiktas vienreiz gadā pēc Fonda gada pārskata apstiprināšanas. Par izmaksu Fonda ieguldītājam (dividenžu) apjomu lemj Fonda ieguldītāju pilnsapulce. Sabiedrības valde sasauc Fonda ieguldītāju pilnsapulci mēneša laikā pēc Fonda gada pārskata apstiprināšanas.

Fonda izmaksāto dividenžu summa nedrīkst pārsniegt realizēto ieguldījumu vērtības pieaugumu.

8.5. Ieguldījumu apliecību emisijas vispārējie nosacījumi

Ieguldījumu apliecības tiek laistas publiskā apgrozībā pēc Finanšu un kapitāla tirgus komisijas, turpmāk – Komisija, izsniegtās emisijas atļaujas saņemšanas, Fonda reģistrācijas Komisijā un ieguldījumu apliecību iegrāmatošanas Latvijas Centrālajā depozitārijā.

Datums, kad Fonda ieguldījumu apliecības tiek laistas publiskā apgrozībā tiek publicēts LR oficiālajā laikrakstā "Latvijas Vēstnesis", kā arī vismaz vienā dienas laikrakstā. Šis datums nedrīkst būt noteikts ātrāk kā vienu dienu pēc sludinājuma par ieguldījumu apliecību laišanu publiskajā apgrozībā publicēšanas dienas.

Ieguldījumu apliecību pārdošanai piemēro pārdošanas komisijas maksu 4.5% apmērā papildus pārdoto Ieguldījumu apliecību emisijas cenai. Komisijas maksas noteikšanas un aprēķināšanas kārtība ir aprakstīta Prospektā. Pirmā minimālā ieguldījuma summa ir 1000,00 USD. Pēc pirmajiem ieguldītājiem 1 000,00 USD ieguldījuma apjoms nav ierobežots.

Ieguldījumu apliecību cena, sākot ar 2010.gada 1. janvāri, tiek noteikta EUR, līdz tam apliecības cena tiek noteikta USD.

Ieguldījumu apliecības tiek emitētas tikai pret pilnu šo apliecību cenas un pārdošanas komisijas samaksu naudā.

8.6. Ieguldījumu apliecību emisija (sākotnējā izvietošana)

Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējās emisijas apjoms ir 200 000,00 USD

Fonda ieguldījumu apliecību emisijas laiks ir trīs mēneši no brīža, kad Fonds reģistrēts Komisijā un Komisija ir devusi atļauju ieguldījumu apliecību emisijai.

Ieguldījumu apliecību emisijas cena sākotnējās izvietošanas laikā ir 1,00 USD.

8.7. Ieguldījumu apliecību papildus emisija

Fonda Ieguldījumu apliecību papildus emisijas apjoms ir 2 000 000,00 USD

Ieguldījumu apliecību emisijas laiks ir trīs mēneši no brīža, kad Fonds ir iesniedzis reģistrēt Prospekta grozījumus Komisijā un Komisija ir devusi atļauju Ieguldījumu apliecību emisijai. Pēc emisijas laika izbeigšanās emisija ir uzskatāma par notikušu apmaksāto ieguldījumu apliecību apjomā.

Ieguldījumu apliecība emisijas cena papildus emisijas izvietošanas laikā sastāv no pēdējās fonda daļas apliecības vērtības, kas noteikta pirms ieguldījumu papildus emisijas veikšanas. Papildus emisijas Fonda daļas vērtība tiek noteikta pēc fiksētās fonda daļas vērtības uz 31.05.2004. un tas sastāda 1,01466 USD par vienu apliecību.

Informācija par papildus emisijas ieguldījumu apliecību emisijas cenu ir pieejama Sabiedrības birojā, vai piezvanot pa Sabiedrības tālruņu numuriem darba laikā. Šāda informācija ir pieejama arī ar Izplatītāja starpniecību, griežoties pie Izplatītāja pēc norādītās adreses, vai piezvanot pa norādītajiem Izplatītāju tālruņu numuriem.

Esošajiem Fonda ieguldītājiem ir pirmpirkuma tiesības parakstīties uz papildus emisijas ieguldījumu apliecībām. Pirmpirkuma tiesības var realizēt 5 (piecu) darba dienu laikā, sākot ar pirmo papildus emisijas ieguldījumu apliecību publiskā apgrozībā laišanas dienu. Pēc šī termiņa notecēšanas papildus emisijas ieguldījumu apliecības ir iespējams iegādāties jebkuram potenciālajam ieguldītājam uz vispārējiem nosacījumiem.

8.8. Ieguldījuma apliecību atpakaļpieņemšana

Ja Sabiedrības vainas dēļ Fonda prospektā un tam pievienotajos dokumentos ziņas, kurām ir būtiska nozīme ieguldījumu apliecību novērtējumā, ir nepareizas vai nepilnīgas, Fonda ieguldītājam ir tiesības pieprasīt, lai Sabiedrība pieņem atpakaļ viņa ieguldījumu apliecības. Prasība par ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu un zaudējumu atlīdzināšanu ceļama sešu mēnešu laikā no dienas, kad Fonda ieguldītājs ir uzzinājis, ka ziņas ir nepareizas vai nepilnīgas, taču ne vēlāk kā triju gadu laikā no ieguldījumu apliecību iegādes dienas.

Lai Sabiedrība veiktu Fonda ieguldītājam piederošo Fonda ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu, Fonda ieguldītājam vai tā pilnvarotajai personai jāiesniedz Sabiedrībai ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas prasījums.

Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas prasības tiek pieņemtas Sabiedrības birojā pēc Fonda prospekta norādītās adreses, norādītajā darba laikā.

Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas prasījums tiek rakstīts brīvā formā. Fonda ieguldītājam ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas prasījumā obligāti jānorāda šādi dati:

- 1) ieguldītāja vārds, uzvārds, personas kods - fiziskām personām;
- 2) ieguldītāja nosaukums, reģistrācijas numurs - juridiskām personām;
- 3) ieguldītāja adrese, tālruna un/vai faksa numurs;
- 4) ieguldītāja naudas konta numurs, uz kuru Sabiedrībai jāpārskaita ieguldījumu apliecību apmaksai izmaksājamā ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas naudas summa;
- 5) Fonda ieguldītāja ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas prasības pamatojums;
- 6) Fonda ieguldītāja pieprasītās naudas summas apjoms par ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu un/vai Fonda ieguldītāja atpakaļpieņemšanai nododamo ieguldījumu apliecību skaits.

Atpakaļpieņemšanas gadījumā Sabiedrības valde atpakaļpirkšanas pieteikumu izskata 10 (desmit) darba dienu laikā no attiecīgās prasības iesniegšanas Sabiedrībā.

Jautājumi par ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu tiek risināti starp Sabiedrību un Fonda ieguldītāju sarunu ceļā. Ja vienošanās starp Sabiedrību un Fonda ieguldītāju netiek panākta trīs mēnešu laikā no prasības iesniegšanas dienas, tad jautājums par ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu tiek risināts tiesas ceļā LR tiesību aktos paredzētajā kārtībā.

9. Fonda vērtības, ienākumu un ieguldījumu apliecību pārdošanas cenas aprēķināšana

Fonda vērtība ir Fonda aktīvu vērtības un Fonda saistību vērtības starpība. Fonda daļas vērtību nosaka, dalot Fonda vērtību ar apgrozībā esošo ieguldījumu apliecību skaitu.

Fonda daļas vērtība tiek aprēķināta saskaņā ar Fonda prospektu un citiem Sabiedrībai saistošiem normatīvajiem dokumentiem. Fonda daļas vērtību nosaka katra mēneša pēdējā darba dienā.

Par Fonda daļas vērtības aprēķināšanu un pielietošanu detalizētāka informācija ir sniegta Prospektā. Ieguldījumu apliecību pārdošanas komisija ir noteikta 4,5% apmērā no ieguldījumu apliecības cenas. Sabiedrībai ir tiesības samazināt vai vispār nepieņemt pārdošanas komisiju.

Fonda ienākumu sadale ir atrunāta Nolikuma 7.4. punktā.

10. Fonda likvidācijas kārtība

Sabiedrība likvidē Fondu ja:

- nākamajā dienā pēc Turētājbankas līguma izbeigšanās nav stājies spēkā jauns Turētājbankas līgums;
- gada laikā pēc Fonda nodibināšanas apgrozībā nav laista neviena ieguldījumu apliecība;
- Fonda ieguldītāju pilnsapulce ir pieņēmusi lēmumu par Fonda likvidāciju.

Fonda likvidācija notiek saskaņā ar Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumu.

Fonda likvidatora funkcijas veic Sabiedrība. Likvidatoram ir tiesības veikt tikai ar likvidāciju saistītās darbības. Likvidatoram ir jārīkojas Fonda ieguldītāju un kreditoru interesēs.

Par Fonda likvidācijas uzsākšanu likvidators nekavējoties paziņo Komisijai un publicē attiecīgu ziņojumu laikrakstā "Latvijas Vēstnesis", turpmāk – "paziņojums".

Fonda likvidācijas gaitā nedrīkst veikt ieguldījumu apliecību emisiju.

Pēc Fonda likvidācijas uzsākšanas likvidators organizē un veic Fonda mantas pārdošanu. Ienākumus, kuri iegūti likvidējamā Fonda mantas pārdošanas rezultātā un Fondā esošos naudas līdzekļus, turpmāk – "likvidācijas ieņēmumi", tiek sadalīti šādā kārtībā un secībā:

- nodrošināto kreditoru prasījumi;
- kreditoru prasījumi, kuri pieteikti paziņojumā noteiktajā termiņā;
- kreditoru prasījumi, kuri pieteikti pēc paziņojumā noteiktā termiņa.

Ja likvidācijas ieņēmumu nepietiek augstākminēto prasījumu apmierināšanai, neapmierinātie prasījumi apmierināmi no Sabiedrības līdzekļiem un mantas, izņemot prasījumus, kuri radušies pēc Sabiedrības Fonda pārvaldes tiesību izbeigšanās.

Atlikušie likvidācijas ieņēmumi sadalāmi Fonda ieguldītājiem proporcionāli viņiem piederošajām ieguldījumu apliecībām.

Turētājbanka vai likvidators iesniedz publikācijai laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" paziņojumu par likvidācijas ieņēmumu sadali Fonda ieguldītājiem, norādot par vienu ieguldījumu apliecību izmaksājamo summu, kā arī maksājumu veikšanas vietu un laiku. Visi maksājumi kreditoriem un Fonda ieguldītājiem tiek veikti naudā.

11. Fonda pārvaldes tiesību un mantas nodošana Turētājbankai vai citām personām

11.1. Sabiedrības Fonda pārvaldes tiesību izbeigšanās

Sabiedrības Fonda pārvaldes tiesības var izbeigties:

- ar Fonda pārvaldes tiesību nodošanu citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai;
- ar licences izbeigšanos vai licences anulēšanu;
- ar Fonda likvidācijas pabeigšanu, ja to veic Sabiedrība;
- ar brīdi, kad Komisija ieceļ Fonda likvidatoru saskaņā ar Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likuma noteikumiem.

11.2. Fonda pārvaldes tiesību nodošana Turētājbankai

Ja Sabiedrības tiesības pārvaldīt Fondu izbeidzas, tiesības pārvaldīt Fondu pāriet Turētājbankai, ja vien nav iestājušies Turētājbankas līguma atceļošie nosacījumi vai Sabiedrības tiesības pārvaldīt Fondu pāriet citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai.

Turētājbankai nekavējoties ir jāiesniedz publicēšanai laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" un vienā dienas laikā paziņojums par pārvaldes tiesību pāreju. Paziņojumā norāda: Sabiedrības nosaukumu, Fonda nosaukumu, Turētājbankas nosaukumu, juridisko adresi un Turētājbankas valdes atrašanās vietu.

Turētājbankai, kurai pārgājušas Fonda pārvaldes tiesības, ir visas Sabiedrības tiesības, izņemot tiesības emitēt Fonda ieguldījumu apliecības.

Triju mēnešu laikā no Fonda pārvaldes tiesību pārejas dienas Turētājbankai jānodod Fonda pārvaldes tiesības citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai. Komisija var šo

termiņu pagarināt līdz sešiem mēnešiem no pārvaldes tiesību pārejas dienas. Fonda pārvaldes tiesības nodot citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai drīkst tikai ar Komisijas atļauju.

Ja augstāk noteiktajos termiņos Turētājbanka nenodod Fonda pārvaldes tiesības citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai, Turētājbankai jāveic Fonda likvidācija.

11.3. Fonda pārvaldes tiesību nodošana citām personām

Sabiedrība var nodot Fonda pārvaldes tiesības citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai uz līguma pamata Turētājbankas līgumā noteiktā kārtībā. Fonda pārvaldes tiesību nodošanai nepieciešama Komisijas atļauja. Pēc Komisijas atļaujas saņemšanas Sabiedrībai ir jāiesniedz publicēšanai laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" un vienā dienas laikrakstā paziņojums par Fonda pārvaldes tiesību nodošanu citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai, norādot šīs ieguldījumu pārvaldes sabiedrības nosaukumu, reģistrācijas numuru, juridisko adresi un valdes atrašanās vietu.

Līgums par Fonda pārvaldes tiesību nodošanu citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai stājas spēkā ne agrāk kā pēc mēneša no dienas, kad laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" publicēts paziņojums par Fonda pārvaldes tiesību nodošanu citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai. Līdz ar līguma stāšanos spēkā visas ar Fondu saistītās tiesības un saistības pāriet jaunajai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai.

12. Sabiedrības un Turētājbankas sadarbība

Darījumus ar Fonda mantu Sabiedrība veic ar Turētājbankas starpniecību. Turētājbanka un Sabiedrība noslēdz Turētājbankas līgumu. Turētājbanka, veicot Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumā noteiktos pienākumus, darbojas neatkarīgi no Sabiedrības un tikai Fonda ieguldītāju interesēs.

Turētājbanka glabā Fonda mantu saskaņā ar Turētājbankas līgumu, izpilda Sabiedrības amatpersonu rīkojumus, ja tie nav pretrunā ar Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumu, Komisijas noteikumiem, Fonda prospektu, Nolikumu un Turētājbankas līgumu.

Fonda manta tiek ieskaitīta Fonda kontos Turētājbankā. Turētājbanka ir tiesīga veikt maksājumus no fonda kontiem tikai uz Sabiedrības rīkojuma pamata saskaņā ar likumu, Fonda prospektu, Nolikumu un Turētājbankas līgumu.

Atlīdzību Turētājbankai Sabiedrība izmaksā no Fonda mantas saskaņā ar Fonda prospektu un Turētājbankas līgumu.

13. Ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanas un norises kārtība

Ieguldītāju pilnsapulci sasauc Sabiedrība pēc savas iniciatīvas vai ieguldītāju pieprasījuma.

Paziņojums par ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanu jāpublicē laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" un vienā dienas laikrakstā, kā arī jāinformē Komisija, Turētājbanka, Sabiedrība un Fonda auditori.

Ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanas izdevumi tiek segti no Fonda mantas.

Ieguldītāju pilnsapulce ir tiesīga, ja tajā piedalās ieguldītāji, kas pārstāv vismaz pusi no Fonda vērtības. Ieguldījumu pilnsapulces lēmums ir pieņemts, ja par to nobalso ieguldītāji, kas pārstāv ne mazāk kā trīs ceturtdaļas no pilnsapulcē kopumā pārstāvētās Fonda vērtības.

Fonda ieguldītāju tiesības piedalīties ieguldītāju pilnsapulcē pārbauda saskaņā ar normatīvajiem aktiem, kas reglamentē publiskā apgrozībā esošo vērtspapīru īpašnieku noskaidrošanu.

Ieguldījumu pilnsapulces protokola noraksts iesniedzams Komisijai triju dienu laikā pēc pilnsapulces.

Lēmums stājas spēkā pēc mēneša no tā pieņemšanas dienas, ja Komisija šajā laikā nav cēlusi pret to motivētus iebildumus sakarā ar šā lēmuma neatbilstību likumam vai Komisijas noteikumiem. Komisijai ir tiesības pieņemt lēmumu par īsāku ieguldītāju pilnsapulces lēmuma spēkā stāšanās termiņu.

14. Fondam piekritīgie maksājumi

14.1. Maksājumi Sabiedrībai, Turētājbankai, Fonda auditoram un konsultantam

Par Fonda pārvaldīšanu un apkalpošanu Sabiedrība saņem atlīdzību 1,50 % gadā no Fonda aktīvu vidējās vērtības. Fonda aktīvu vidējo vērtību aprēķina kā Pārskata perioda sākuma un beigu aktīvu vidējo vērtību.

Fondam noteiktais mērķa atdeves līmenis (*benchmark*) ir: 12,50 %.

Sabiedrība uz saņemtās atlīdzības rēķina izmaksā atlīdzību Fonda Izplatītājam (izplatītājiem), konsultantiem, kā arī Fonda auditoram. Ja Sabiedrības maksājamā atlīdzība sakarā ar Fonda pārvaldīšanu pārsniedz tās saņemto atlīdzību, tad starpību Sabiedrība sedz no saviem līdzekļiem.

Sabiedrībai maksājamās atlīdzības apjoms var tikt mainīts, bet tas nedrīkst pārsniegt Prospektā noteikto lielumu.

Atlīdzība par Fonda pārvaldīšanu un apkalpošanu Sabiedrībai tiek aprēķināta un uzkrāta katru mēnesi, pamatojoties uz Fonda aktīvu vērtību Pārskata perioda sākumā. Kad ir zināma Fonda aktīvu Pārskata perioda vidējā vērtība, notiek atlīdzības galīgais aprēķins. Pārskata perioda laikā Sabiedrība saņem avansa maksājumu par Fonda pārvaldīšanu un apkalpošanu. Avansa maksājumu veic no Fonda mantas reizi pusgadā, ne vēlāk kā divdesmit darba dienu laikā pēc kārtējā pusgada beigām. Avansa maksājuma apjoms ir piecdesmit procenti no uzkrātās atlīdzības par Fonda pārvaldīšanu un apkalpošanu kārtējā pusgadā. Galīgais norēķins par Fonda pārvaldīšanu un apkalpošanu Pārskata periodā notiek ne vēlāk kā divdesmit darba dienu laikā pēc Pārskata perioda beigām.

Sabiedrība aprēķina, bet Turētājbanka pārbauda, akceptē un pārskaita atlīdzību Sabiedrībai.

Turētājbanka par Turētājbankas līgumā noteikto pakalpojumu sniegšanu saņem atlīdzību saskaņā ar līgumu starp Turētājbanku un Sabiedrību. Turētājbankas atlīdzība tiek segta no Fonda mantas uz Sabiedrības rīkojuma pamata. Turētājbankas atlīdzība par Fonda aktīvu glabāšanu, tajā skaitā komisijas maksas par Fonda norēķinu, vērtspapīru un emisijas kontu apkalpošanu un Turētājbankas pārstāvja piedalīšanos Fonda nekustamā īpašuma projektu izvērtēšanas Ekspertu Komisijā ir 0,27% gadā no Fonda aktīvu vidējās vērtības. Fonda aktīvu vidējo vērtību aprēķina kā Pārskata perioda sākuma un beigu aktīvu vidējo vērtību.

14.2. Citi maksājumi

No Fonda mantas ir sedzamas darījumu izmaksas, ja tās ir pamatotas ar ārējiem attaisnojuma dokumentiem.

Darījumu izmaksas, kas ietver valsts un pašvaldību nodevas, komisijas maksas notāriem, advokātiem, citiem juristiem, aģentiem, būvuzraugiem, finanšu kontrolieriem, brokeriem, dīleriem, vērtspapīru biržām un depozitāriem un citas līdzīgas izmaksas, tiek attiecinātas uz katru konkrētu darījumu.

No Fonda mantas tiks segtas Fonda nekustāmo īpašumu apsaimniekošanas izmaksas. Šo izmaksu apjomu katra konkrētā nekustamā īpašuma gadījumā noteiks līgums ar nekustamā īpašuma apsaimniekotāju. Ja likumdošanā tiek paredzēta nodokļu piemērošana Fonda ieguldījumu objektiem vai darījumiem ar Fonda mantu, tad Sabiedrība šos nodokļu maksājumus sedz no Fonda mantas. Sabiedrībai ir tiesības no Fonda mantas sev kompensēt nodokļu maksājumu, ko tā veikusi par darījumiem ar Fonda īpašumiem, kas reģistrēti uz Sabiedrības vārda.

15. Publisku paziņojumu sniegšanas kārtība un publiski pieejamās informācijas sniegšanas kārtība

Prospekts ar grozījumiem, Nolikums ar grozījumiem, Fonda gada vai pusgada pārskats, ziņas par Fonda vērtību, apgrozībā esošo ieguldījumu apliecību skaitu, kā arī ieguldījumu apliecību pārdošanas cenu, Sabiedrības saņemto licenču un atļauju kopijas pieejamas: Sabiedrībā – akciju sabiedrība ieguldījumu pārvaldes sabiedrība "SEB Wealth Management", adrese - Latvijas Republika, Krasta ielā 105a, Rīga, LV-1019, tālr.6 7779925, kā arī Turētājbankā - A/S "SEB banka", adrese - "SEB finanšu centrs", Valdlauči, Meistaru iela 1, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-1076, Latvija,

Ja Fonda prospektā vai Nolikumā tiek izdarīti grozījumi, Sabiedrība pēc to spēkā stāšanās nekavējoties nodrošina, lai būtu pieejams pilns Fonda prospekta un Nolikuma teksts, kurā norādīti grozījumi un to spēkā stāšanās datums. Paziņojumu par Fonda prospekta un Nolikuma grozījumiem Sabiedrība publicē Sabiedrības mājas lapā www.seb.lv un NASDAQ OMX Riga biržas mājas lapā.

Grozījumi tiek pievienoti Fonda prospektam un Nolikumam kā pielikums. Par grozījumu iekļaušanu Fonda prospekta tekstā (par Fonda prospekta drukāšanu jaunā redakcijā) lemj ieguldītāju pilnsapulce atkarībā no grozījumu apjoma. Par grozījumu iekļaušanu Nolikuma tekstā (par Nolikuma drukāšanu jaunā redakcijā) lemj Sabiedrības valde atkarībā no grozījumu apjoma.

16. Fonda prospekta un pārvaldes nolikuma grozīšanas kārtība

Lēmumu par Fonda prospekta grozījumu apstiprināšanu pieņem ieguldītāju pilnsapulce. Lēmumu par Nolikuma grozījumu apstiprināšanu pieņem Sabiedrības valde. Fonda prospekta grozījumi stājas spēkā mēnesi pēc to reģistrācijas Komisijā. Fonda Nolikuma grozījumi stājas spēkā ne agrāk kā 10 dienas pēc to reģistrācijas Komisijā vai citā Komisijas noteiktajā laikā.

Atbildīgo personu paraksti un parakstu atšifrējumi:

valdes priekšsēdētājs _____

Normunds Igoļnieks

valdes loceklis _____

Jānis Rozenfelds