

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

Fonda prospekts

Jaunā redakcijā

Slēgtais ieguldījumu fonds

"Nekustamā īpašuma fonds"

Fonds ir reģistrēts Latvijas Republikā

Fonda pārvaldītājs – Akciju sabiedrība ieguldījumu pārvaldes sabiedrība "SEB Wealth Management", *juridiskā adrese*: Krasta iela 105a, Rīga, LV-1019, Latvija

Fonda turētājbanka – A/S "SEB banka"

Fonda ieguldījumu apliecību izplatītājs – A/S "SEB banka", jebkurā filiālē un klientu apkalpošanas centrā

Fonda revident – PricewaterhouseCoopers SIA

Lēmums par Fonda dibināšanu pieņemts I/S "Optimus Fondi" akcionāru pilnsapulcē 2002.gada 16.aprīlī. Fonda Prospekts jaunā redakcijā ir apstiprināts AS IPS "Optimus Fondi" slēgtā ieguldījumu fonda "Nekustamā īpašuma fonds" ieguldītāju pilnsapulcē 2004.gada 24.decembrī un stājas spēkā mēnesi pēc tās reģistrācijas Finanšu un kapitāla tirgus komisijā.

Fonda prospekta grozījumi:

- apstiprināti I/S "Optimus Fondi" valdes sēdē 2002.gada 27.augustā un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2002.gada 04.septembrī;
- apstiprināti I/S "Optimus Fondi" valdes sēdē 2002.gada 17.septembrī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2002.gada 03.oktobrī;
- apstiprināti I/S "Optimus Fondi" valdes sēdē 2003.gada 10.februārī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2003.gada 18.februārī;
- apstiprināti I/S "Optimus Fondi" valdes sēdē 2003.gada 11.martā un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2003.gada 19.martā;
- apstiprināti I/S "Optimus Fondi" valdes sēdē 2003.gada 30.aprīlī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2003.gada 13.maijā;
- apstiprināti I/S "Optimus Fondi" valdes sēdē 2003.gada 3.jūnijā un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2003.gada 16.jūnijā;
- apstiprināti I/S "Optimus Fondi" valdes sēdē 2003.gada 22.septembrī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2003.gada 25.septembrī;
- apstiprināti I/S "Optimus Fondi" SIF "Nekustamā īpašuma fonds" ieguldītāju pilnsapulcē 2004.gada 21.maijā un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2004.gada 18.jūnijā.
- apstiprināti AS IPS "Optimus Fondi" SIF "Nekustamā īpašuma fonds" ieguldītāju pilnsapulcē 2004.gada 24.decembrī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2005.gada 7.janvārī;

- apstiprināti IPAS "SEB Unifondi" valdes sēdē 2007. gada 20. aprīlī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2007.gada 09. maijā
- apstiprināti IPAS "SEB Wealth Management" valdes sēdē 2008. gada 7.aprīlī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2008.gada 11. aprīlī.
- apstiprināti IPAS "SEB Wealth Management" valdes sēdē 2009. gada 14.jūlijā un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2009.gada 23. jūlijā.
- apstiprināti IPAS "SEB Wealth Management" valdes sēdē 2009. gada 01. septembrī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2009.gada 8. septembrī.
- apstiprināti IPAS "SEB Wealth Management" SIF "Nekustamā īpašuma fonds" ieguldītāju pilnsapulcē 2009.gada 26.novembrī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2009.gada 10. decembrī.
- apstiprināti IPAS "SEB Wealth Management" SIF "Nekustamā īpašuma fonds" ieguldītāju pilnsapulcē 2010.gada 11.janvārī un reģistrēti Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2010.gada 13. janvārī.

Fonda darbības laiks: 2010.gada 31.decembris.

Fonda ieguldījumu apliecību emisijas apjoms: 2 200 000,00 USD

Fonda ieguldījumu apliecību emisijas laiks: trīs mēneši no brīža, kad Fonds reģistrēts Finanšu un kapitāla tirgus komisijā (turpmāk tekstā Komisija) un Komisija ir devusi atļauju ieguldījumu apliecību emisijai

Sabiedrības valdei vienu reizi ceturksnī ir tiesības pieņemt lēmumu par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu. Pieņemot šo lēmumu Sabiedrības valdei ir tādas pašas tiesības kādas ir Ieguldītāju pilnsapulcei.

Slēgtā ieguldījumu fondā "Nekustamā īpašuma fonds" pamatvalūta ar 2010.gada 1. janvārī tiek mainīta no Amerikas Savienoto Valstu dolāra USD uz Eiropas Monetāras Savienības dalībvalstu naudas vienība EUR.

Vēsturiskās fonda daļas vērtības tiek pārrēķinātas no USD uz EUR, izmantojot Latvijas Bankas oficiālos USD un EUR kursus pret Latvijas Latu 2009.gada 31.decembrī.

Fonda prospektu, Fonda pārvaldes nolikumu, Fonda gada un pusgada pārskatus, kā arī citu informāciju par Fondu un Sabiedrību var saņemt AS IPS "SEB Wealth Management" birojā (adrese: Krasta ielā 105a, Rīga, LV-1019, Latvija, telefons: 67779925, internetā: www.seb.lv), kā arī A/S "SEB banka" (adrese: "SEB finanšu centrs", Meistaru iela 1, Valdlauči, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-1076, Latvija, telefons: 67215631, 67215376, 80008009, internetā: www.seb.lv) darba dienās no plkst. 9:00 līdz 17:00.

Pirms ieguldījumu veikšanas Fondā ieteicams iepazīties ar šajā Fonda prospektā sniegto informāciju. Lūdzu, rūpīgi izlasiet šo Fonda prospektu un saglabāiet to kā galveno informācijas avotu.

Fonda prospekts var tikt izplatīts arī citās valodās, bet tekstam latviešu valodā ir noteicošais juridiskais spēks.

Finanšu un kapitāla tirgus komisija nav atbildīga par emisijas prospektā sniegto informāciju, un reģistrācijas fakts nepauž Finanšu un kapitāla tirgus komisijas attieksmi par publiskajā apgrozībā laižamajiem vērtspapīriem.

SATURS

Prospektā lietotie termini un izmantotie saīsinājumi.....	5
1. Vispārējā informācija par fondu	7
1.1. Fonds un tā mantas tiesiskais statuss.....	7
1.2. Fonda darbības mērķis.....	7
2. Ieguldījumu politika, ieguldījumu objekti un veidi	7
2.1. Ieguldījumi nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās.....	7
2.2. Ieguldījumi finanšu instrumentos	7
3. Ieguldījumu riski.....	8
4. Ieguldījumu ierobežojumi.....	9
4.1. Ierobežojumi ieguldījumiem nekustamajā īpašumā.....	9
4.2. Fonda ieguldījumi komercsabiedrībās.....	10
4.3. Ierobežojumi ieguldījumiem valsts, pašvaldību vai starptautisku finanšu institūciju emitētajos vai garantētajos vērtspapīros un komercsabiedrību parāda vērtspapīros.....	10
4.4. Ierobežojumi noguldījumiem kredītiestādēs	10
4.5. Ierobežojumi ieguldījumiem fondu ieguldījumu apliecībās	11
4.6. Citi ierobežojumi	11
4.7. Uz Fonda rēķina izdarāmo aizņēmumu principi un kārtība	11
4.8. Ieguldījumu objekta izvēles vispārējā kārtība.....	11
5. Ieguldītāju tiesības un atbildība	12
5.1. Ieguldītāju tiesības.....	12
5.2. Ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanas kārtība	13
5.3. Ieguldītāju pilnsapulces kompetence.....	13
5.4. Ieguldītāju pilnsapulces lēmumu pieņemšanas kārtība (ieguldītāju balsstiesības).....	13
5.5. Atbildība.....	14
6. Tipiska ieguldītāja raksturojums.....	14
7. Nodokļu un nodevu piemērošana	14
7.1. Uzņēmuma ienākuma un iedzīvotāju ienākuma nodokļa piemērošana.....	14
7.2. Nekustamā īpašuma nodokļa piemērošana	15
8. Darījumu ar ieguldījumu apliecībām un fonda pārvaldes izmaksu kopsavilkums.....	15
8.1. Komisijas maksājumu apjoms darījumiem ar ieguldījumu apliecībām	15
8.2. Komisijas maksājumu apjoms par Fonda pārvaldi.....	15
8.3. Darījuma izmaksas, kas sedzamas no Fonda mantas.....	15
8.4. Sabiedrībai maksājamās atlīdzības apjoms, šīs atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtība.....	16
8.5. Turētājbankai maksājamās atlīdzības apjoms, šīs atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtība.....	16
9. Fonda revidents	17
10. Ieguldījumu apliecību pārdošana (izplatīšana).....	17
10.1. Ieguldījumu apliecību emisija (sākotnējā izvietošana)	17
10.2. Ieguldījumu apliecību papildus emisija	17
10.3. Ieguldījumu apliecību iegādes vispārējie nosacījumi	17
10.4. Pieteikšanās un iegādes kārtība uz izplatāmajām Ieguldījumu apliecībām	18
10.5. Ieguldījumu apliecību otrreizējā apgrozība	19
10.6. Ieguldījumu apliecību uzskaitē.....	19

10.7.	Fonda emisijas apjoma samazināšana	19
11.	Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšana.....	20
11.1.	Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas pieprasījuma iesniegšanas un izpildīšanas kārtība	20
11.2.	Apstākļi, kādos var apturēt Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu	20
12.	Fonda daļas vērtības aprēķināšanas metode un biežums	20
13.	Fonda vērtības noteikšanas principi un noteikumi.....	20
14.	Fonda ienākumu sadale	24
15.	Fonda pārskata gads.....	24
16.	Fonda likvidācija.....	24
17.	Sabiedrība.....	25
17.1.	Sabiedrības juridiskā adrese un atrašanās vieta.....	25
17.2.	Sabiedrības dibināšanas datums un reģistrācijas numurs	25
17.3.	Sabiedrības reģistrētā un apmaksātā pamatkapitāla apjoms.....	25
17.4.	Informācija par Sabiedrības padomes un valdes locekļiem.....	25
17.5.	Informācija par Sabiedrības noslēgtajiem līgumiem.....	26
17.6.	Informācija par Fonda pārvaldnieku	26
17.7.	Informācija par citiem Sabiedrības pārvaldāmiem fondiem, privāto pensiju fondu pensiju plāniem vai valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļu ieguldījumu plāniem .	26
18.	Turētājbanka.....	28
19.	Fonda konsultants	28
20.	Fonda iepriekšējās darbības raksturojums	29
21.	Atbildības par prospektā ietvertās informācijas patiesumu paziņojums.....	29

Prospektā lietotie termini un izmantotie saīsinājumi

EUR, EIRO – Eiropas Monetāras Savienības dalībvalstu naudas vienība.

Fonda daļa - vienā Ieguldījumu apliecībā nostiprinātās prasījuma tiesības atbilstoši Fonda daļas vērtībai.

Fonda ieguldītājs - persona, kura ieguldījusi Fondā naudu.

Fonda manta - lietas, kuru kopība veido ieguldījumu Fondu.

Fonda vērtība - Fonda aktīvu vērtības un Fonda saistību vērtības starpība.

Fonds - lietu kopība, ko veido pret ieguldījumu apliecībām izdarītie ieguldījumi, kā arī darījumos ar ieguldījumu fonda mantu un uz tajā esošo tiesību pamata iegūtās lietas, šajā Prospektā - slēgtais ieguldījumu fonds "Nekustamā īpašuma Fonds".

Ieguldījumu apliecība - vērtspapīrs, kurš apliecina Fonda ieguldītāja tiesības.

Ieguldījumi nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās – ieguldījumi tieši vai netieši nekustamajā īpašumā, tā lietošanas tiesībās, darījumos, kas saistīti ar nekustamā īpašuma projektu finansēšanu, tai skaitā darījumi ar atliktu izpildes termiņu, kuru saskaņā ar Likumu un Prospektu Sabiedrība ir tiesīga iegādāties par Fonda mantu, un finanšu instrumenti, kuros tiek izvietoti uz laiku brīvie Fonda naudas līdzekļi.

Izplatītājs – persona, kas veic Fonda ieguldījumu apliecību izplatīšanu saskaņā ar šī prospekta noteikumiem un pamatojoties uz starp Sabiedrību un Izplatītāju noslēgto vienošanos, šajā Prospektā A/S "SEB banka".

Komisija – Finanšu un kapitāla tirgus komisija.

Likums – Latvijas Republikas "Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums".

Nolikums - Fonda pārvaldes nolikums, kas nosaka fonda pārvaldīšanas kārtību, kurš ir reģistrēts Komisijā.

Novērtēšanas diena – samaksas par pirmo emitēto Ieguldījumu apliecību saņemšanas diena un, turpmāk, katra mēneša pēdējā diena.

Pamatvalūta – valūta, kurā tiek noteiktas fonda vērtība un fonda daļas vērtība. Slēgtā ieguldījumu fondā "Nekustamā īpašuma fonds" pamatvalūta ar 2010. gada 1.janvāri ir eiro.

Patiesā vērtība - naudas summa, pret kuru aktīvu objekts var tikt apmainīts vai ar kuru var norēķināties par saistību, veicot darījumu starp zinošām un neatkarīgām pusēm uz abpusējas vēlēšanās pamata.

Prospekts – šis Fonda prospekts.

Realizētie ienākumi – Fonda ieguldījumu ienākumi (ieņēmumi no nekustamā īpašuma izīrēšanas, procentu ieņēmumi, dividendes) un realizētā ieguldījumu vērtības peļņa (pārdošanas ieņēmumi, no kuriem atņemtas iegādes izmaksas un kapitalizētās izmaksas).

Riska samazināšanas princips - finansiālo zaudējumu riska samazināšana, sadalot Fonda mantu ieguldījuma objektos un ievērojot darījumu ierobežojumus, kā arī saglabājot iespēju iegūt vislielākos gaidāmos ienākumus.

Sabiedrība - finanšu un kredīta akciju sabiedrība, kuras vienīgie darbības veidi ir ieguldījumu fondu pārvaldīšana un šo fondu ieguldījumu apliecību emisija un ar to tieši saistītās darbības, privāto pensiju fondu un Valsts fondēto pensiju līdzekļu pārvaldīšana, šajā prospektā – akciju sabiedrība ieguldījumu pārvaldes sabiedrība "SEB Wealth Management".

Sabiedrības amatpersonas - Sabiedrības valdes locekļi, ieguldījumu fondu pārvaldnieki, direktori rīkotāji un viņu vietnieki, kā arī citas personas, kuras ir pilnvarotas dot rīkojumus attiecībā uz ieguldījumu fonda mantu vai rīkoties ar to Sabiedrības vārdā.

Sabiedrības ieinteresētās personas - Sabiedrības padomes locekļi, amatpersonas, akcionāri, kuriem pieder 10 un vairāk procentu Sabiedrības balsstiesīgo akciju, kā arī visu šeit nosaukto fizisko personu laulātie, vecāki vai bērni.

Turētājbanka - banka, kura glabā Fonda aktīvus, veic to uzskaiti, darījumus ar Fonda līdzekļiem un citus Turētājbankas līgumā, kas 2002.gada 04.jūlijā noslēgts starp ieguldījumu sabiedrību "SEB Wealth Management" un akciju sabiedrību "SEB Banka" un Likumā noteiktos pienākumus, šajā prospektā - A/S "SEB banka".

Turētājbankas ieinteresētās personas - Turētājbankas padomes un valdes locekļi, akcionāri, kuriem pieder 10 un vairāk procentu Turētājbankas balsstiesīgo akciju, kā arī visu šeit nosaukto fizisko personu laulātie, vecāki vai bērni.

USD – Amerikas Savienoto Valstu dolārs – Amerikas Savienoto Valstu naudas vienība.

1. Vispārējā informācija par fondu

1.1. Fonds un tā mantas tiesiskais statuss

Ieguldījumu fonds

Fonds ir lietu kopība, ko veido pret Ieguldījumu apliecībām izdarītie ieguldījumi, kā arī darījumos ar Fonda mantu un uz tajā esošo tiesību pamata iegūtās lietas.

Fonds nav juridiska persona.

Fonds ir slēgtais ieguldījumu fonds, un tā pārvaldošajai Sabiedrībai ir aizliegta Ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšana.

Fonda manta

Fonda manta ir Fonda ieguldītāju kopīga manta, un tā ir turama, iegrāmtojama un pārvaldāma šķirti no Sabiedrības, citu tās pārvaldē esošo ieguldījumu fondu, kā arī Turētājbankas mantas.

Fonda mantu nedrīkst iekļaut Sabiedrības vai Turētājbankas mantā, ja Sabiedrība vai Turētājbanka pasludināta par maksātnespējīgu vai tiek likvidēta.

1.2. Fonda darbības mērķis

Fonda darbības mērķis ir nodrošināt kapitāla ilgtermiņa pieaugumu, veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā Latvijā un pārējās Baltijas valstīs, izmantojot nekustamā īpašuma tīrgus attīstības potenciālu.

2. Ieguldījumu politika, ieguldījumu objekti un veidi

Fonda manta tiks ieguldīta, tiešā vai netiešā veidā, galvenokārt nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās, bet uz laiku brīvie Fonda naudas līdzekļi tiks izvietoti finanšu instrumentos nolūkā gūt papildus ienākumus.

2.1. Ieguldījumi nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās

Fonda manta var tikt ieguldīta šāda veida nekustamajos īpašumos vai tā lietošanas tiesībās:

- 1) īpašumi, kuri nodrošina tūlītēju vai vidējā termiņā (līdz 3 gadiem) prognozējamu pozitīvu naudas plūsmu;
- 2) īpašumi, kurus attīstot, iespējams būtiski palielināt to tīrgus vērtību attiecībā pret ieguldījumu;
- 3) īpašumi, kuriem vidējā termiņā (3-5 gadi) ir būtisks cenas pieauguma potenciāls tīrgus situācijas attīstības rezultātā.

Fonda manta var tikt ieguldīta nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās, kas atrodas un ir reģistrēts Latvijas Republikā, Igaunijas Republikā vai Lietuvas Republikā.

2.2. Ieguldījumi finanšu instrumentos

Fonda naudas rezerve, kā arī uz laiku brīvie līdzekļi starp ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, var tikt ieguldīti:

- 1) Valsts, pašvaldību vai starptautisko finanšu institūciju emitētajos vai garantētajos vērtspapīros;

- 2) Komercsabiedrību parāda vērtspapīros ;
- 3) Noguldījumos kredītiestādēs;
- 4) Ieguldījumu fondos.

Lai nodrošinātos pret risku, kas saistītas ar Fonda aktīvu vērtības svārstībām, Fonda pārvaldnieks Likumā noteiktajā kārtībā uz Fonda rēķina drīkst veikt darījumus ar atvasinātiem finanšu instrumentiem. Likuma izpratnē atvasināts finanšu instruments ir iespējas darījumu un nākotnes darījumu apliecinošs dokuments. Iespējas darījums ir darījums, kurās paredzētas tiesības, bet ne pienākums pirkt (pirkuma iespēja) vai pārdot (pārdošanas iespēja) vērtspapīrus vai valūtu līgumā noteiktajā termiņā nākotnē par līgumā noteikto cenu. Nākotnes darījums ir darījums, kurā ir paredzēts pienākums pirkt vai pārdot vērtspapīrus vai valūtu līgumā noteiktajā termiņā nākotnē par līgumā noteikto cenu.

Fonda pārvaldnieks daļu no Fonda mantas var turēt naudas līdzekļu veidā, ja pēc Fonda pārvaldnieka domām nav iespējams veikt piemērotus ieguldījumus Fonda mērķa sasniegšanai.

Ārkārtēju tirgus vai ekonomisko situāciju gadījumos Fonda pārvaldnieks var īslaicīgi turēt ievērojamu Fonda aktīvu daļu naudas līdzekļos. Lai turētu naudas līdzekļos vairāk kā 30% no Fonda aktīviem, Fonda pārvaldniekam ir nepieciešama Sabiedrības valdes piekrišana.

Lai nodrošinātu papildus ienākumus, Fonda pārvaldnieks var veikt aktīvu pārdošanas ar atpirkšanu darījumus jeb repo darījumus.

3. Ieguldījumu riski

Riski un iespējamo pasākumu apraksts riska samazināšanai

Cenas risks – risks, ka nekustamā īpašuma cenas var svārstīties, piemēram, procentu likmju (naudas cenas) svārstību rezultātā (jo augstākas procentu likmes, jo zemāka nekustamā īpašuma vērtība, un otrādi).

Pasākumi riska samazināšanai – Fonda ieguldījumi tiks veikti pamatojoties uz ilgtermiņa stratēģiju, ar aprēķinu, lai nelabvēlīgas cenu dinamikas gadījumā, Fonda pārvaldnieks varētu pēc iespējas izvairīties no nepieciešamības realizēt kādu no Fonda aktīviem.

Valūtas risks – risks, ko nosaka valūtas kursa svārstības. Ņemot vērā, ka Fonda ieguldījumu apliecības tiek noteiktas EUR, bet Fonda aktīvi var tikt izvietoti arī citās valūtās, rodas risks, ka mainoties citu valūtu vērtība attiecībā pret EUR ir iespēja ciest zaudējumus, kas tieši ietekmē ieguldītājam piederošo Fonda daļu jeb ieguldījumu apliecību vērtību.

Pasākumi riska samazināšanai – Fonda pārvaldnieks pēc iespējas saskaņo Fonda ienākumu un izdevumu, aktīvu un saistību valūtas, lai minimizētu fonda atvērtās valūtas pozīcijas. Nepieciešamības gadījumā Fonda pārvaldnieks izmantos atbilstošus finanšu instrumentus valūtas riska samazināšanai.

Likviditātes risks – iespējas noteiktā laika periodā realizēt kādu no Fonda aktīviem par pieņemamu cenu, vai arī sliktas naudas plūsmas rezultātā nespēja maksāt trešajām personām par pakalpojumiem.

Pasākumi riska samazināšanai - Fonda ieguldījumi tiks veikti pamatojoties uz ilgtermiņa stratēģiju, ar aprēķinu, lai īstermiņa negatīvas tirgus situācijas gadījumā, Fonda pārvaldnieks varētu pēc iespējas izvairīties no nepieciešamības realizēt kādu no Fonda aktīviem. Visā Fonda darbības laikā tiks aprēķināta un uzturēta noteikta naudas rezerve, lai nodrošinātu Fonda likviditāti gan plānotajiem maksājumiem, gan neparedzētiem gadījumiem.

Citi riski – Fonda aktīvu fiziskās saglabāšanas risks, nepārvarama vara (dabas katastrofas un stihijas, kara darbība, streiki, traucējumi saziņas līdzekļos, informācijas sistēmās), darījuma partnera kredītrisks, biznesa risks, juridiskais, informācijas, valsts regulācijas riski, un tamlīdzīgi.

Pasākumi riska samazināšanai - visi riski saistībā ar nekustamā īpašuma fiziskās saglabāšanas gadījumiem, tiks apdrošināti.

Sabiedrība, veicot Fonda pārvaldīšanu rīkojas Fonda ieguldītāju interesēs un iespēju robežās darīs visu, lai izvairītos, vai minimizētu šajā sadaļā minētos riskus, taču Sabiedrība negarantē to, ka nākotnē būs iespēja pilnībā izvairīties no šiem riskiem.

4. Ieguldījumu ierobežojumi

4.1. Ierobežojumi ieguldījumiem nekustamajā īpašumā

- 4.1.1 Fonda līdzekļus drīkst ieguldīt tikai tādā nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās, kas atrodas un ir reģistrēts Latvijā, Lietuvā vai Igaunijā.
- 4.1.2 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.
- 4.1.3 Sabiedrība pati nav tiesīga apsaimniekot nekustamo īpašumu, bet slēdz par tā apsaimniekošanu līgumu ar trešo personu, kuras pamatnodarbošanās ir profesionāla nekustamo īpašumu apsaimniekošana.
- 4.1.4 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.
- 4.1.5 Ieguldījumu apjoms īpašumos, kas nodrošina tūlītēju vai vidēja termiņā prognozējamu pozitīvu naudas plūsmu nedrīkst būt mazāks par 40 procentiem no Fonda aktīviem.
- 4.1.6 Īpašumos, kurus attīstot, iespējams būtiski palielināt to vērtību attiecībā pret ieguldījumu, var būt līdz 40 procentiem no Fonda aktīviem,
- 4.1.7 Īpašumos, kuriem ir būtisks cenas pieauguma potenciāls tirgus situācijas attīstības rezultātā, ieguldījumu apjoms nedrīkst būt lielāks par 25 procentiem no Fonda aktīviem.

- 4.1.8 Vienā nekustamā īpašuma objektā nedrīkst ieguldīt vairāk par 25 procentiem no Fonda aktīviem.
- 4.1.9 Prospekta 4.1.5, 4.1.6, 4.1.7, 4.1.8, punktos noteiktie ierobežojumi stājas spēkā, kad Fonda neto aktīvi pārsniedz EUR 5 000 000,00, kas tiek noteikts balstoties uz plānotajām jaunajām apliecību emisijām.
- 4.1.10 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.

4.2. 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.

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

- 4.3.1 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*).
- 4.3.2 Fonda ieguldījumus var izdarīt vērtspapīros, kuri neatbilst 4.3.1.punktā minētajiem kritērijiem, ja šādu ieguldījumu kopējais apjoms nepārsniedz 10 procentus no Fonda aktīviem.

4.4. 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).

4.5. 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.

4.6. 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 vērtspapīrus 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 šā Prospekta 13.sadaļā Fonda vērtības noteikšanas principi un noteikumi izklāstītajā kārtībā.

4.7. 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.

4.8. Ieguldījumu objekta izvēles vispārējā kārtība

Sabiedrība savā vārdā uz Fonda ieguldītāju rēķina rīkojas ar Fonda mantu un no tās izrietošajām tiesībām, ieguldot Fonda mantu Latvijas Republikas normatīvajos aktos un šajā Prospektā atļautajos ieguldījuma objektos saskaņā ar riska samazināšanas principu. Sabiedrība ar Fonda mantu rīkojas vienīgi Fonda ieguldītāju interesēs.

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

Investīciju politikas pamatprincipi ir ilgtermiņa investīciju portfeļa vērtības pieaugums un sabalansēta ieguldījumu politika.

Ar Fonda mantu rīkojas Sabiedrības valdes iecelts Fonda pārvaldnieks, ievērojot Prospekta nosacījumus, Nolikumu, Sabiedrības valdes lēmumus.

Fonda pārvaldnieks ir atbildīgs par Fonda investīciju politikas ievērošanu, un tā pienākums ir periodiski, vienu reizi ceturksnī, atskaitīties Sabiedrības valdei par Fonda ieguldījumu politikas realizāciju.

Veicot ieguldījumus, Sabiedrība iegūst pietiekami plašu informāciju, kā arī uzrauga tos nekustamos īpašumus, kuros tiks vai ir tikusi ieguldīta Fonda manta. Pirms jebkura ieguldījuma veikšanas Fonda pārvaldnieks veic analīzi, lai noteiktu, vai plānotais ieguldījums veicinās Fonda mērķa sasniegšanu. Izdarot ieguldījumus, Sabiedrība nodrošina adekvātu ieguldījumu diversifikāciju dažādos ieguldījuma objektos. Pirms jebkura ieguldījuma veikšanas tiek veikta nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atbilstoši Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.

Darījumus ar Fonda mantu Sabiedrība veic ar Turētājbankas starpniecību.

5. Ieguldītāju tiesības un atbildība

5.1. Ieguldītāju tiesības

Fonda ieguldītājam ir tiesības bez ierobežojumiem atsavināt savas Ieguldījumu apliecības saskaņā ar Prospektu.

Fonda ieguldītājam ir tiesības proporcionāli viņam piederošo Ieguldījumu apliecību skaitam piedalīties darījumos ar Fonda mantu gūto ienākumu sadalē, kā arī Fonda likvidācijas ieņēmumu sadalē.

Ja Prospektā un tam pievienotajos dokumentos ziņas, kurām ir būtiska nozīme Ieguldījumu apliecību novērtējumā, ir nepareizas vai nepilnīgas Sabiedrības vainas dēļ, 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.

Fonda ieguldītājam ir tiesības iepazīties ar visu publiski pieejamo informāciju par Sabiedrību un Fondu, un ar to darbību saistītām personām, pieprasīt un bez maksas saņemt Fonda gada un pusgada pārskatus.

Ja ieguldītājam pieder būtiska līdzdalība (virs 15% no kopējo aktīvu vērtības) fondā, tad ieguldītājam vai viņa pilnvarotajam pārstāvim, ir tiesības piedalīties Ekspertu komisijā nekustamo īpašumu projektu izvērtēšanā un lēmuma pieņemšanā.

Par plānoto Eksperta komisiju ieguldītājs tiek informēts telefoniski vismaz 7 kalendārās dienas iepriekš.

5.2. Ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanas kārtība

Ieguldītāju pilnsapulci sasauc Sabiedrība pēc savas iniciatīvas vai ieguldītāju pieprasījuma.

Ieguldītājiem, kas pārstāv ne mazāk kā 10 procentus no Fonda vērtības, ir tiesības rakstveidā Sabiedrībai pieprasīt Fonda ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanu.

Ja ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanu pieprasa Fonda ieguldītāji, Sabiedrībai šī sapulce jāsasauc mēneša laikā pēc pieprasījuma saņemšanas.

Pieprasījumā norādāmi ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanas iemesli un darba kārtība. Pieprasījums iesniedzams Sabiedrībai un Turētājbankai.

Ja Sabiedrība ieguldītāju pilnsapulci nesasauc mēneša laikā no dienas, kad Sabiedrībai iesniegts pieprasījums, tad Turētājbankai jāsasauc šī sapulce divu mēnešu laikā no dienas, kad Sabiedrībai iesniegts pieprasījums.

Ja Turētājbanka nesasauc ieguldītāju pilnsapulci noteiktajā termiņā, Fonda ieguldītāji iesniedz rakstveida pieprasījumu Komisijai, kura sasauc ieguldītāju pilnsapulci mēneša laikā no pieprasījuma saņemšanas dienas. Uz šo gadījumu nav attiecināma 10 procentu no Fonda vērtības robeža.

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.

5.3. Ieguldītāju pilnsapulces kompetence

Ieguldītāju pilnsapulcei ir tiesības pieņemt Sabiedrībai saistošus lēmumus par:

- 1) Prospekta apstiprināšanu un grozījumu izdarīšanu tajā;
- 2) Sabiedrības vai Turētājbankas maiņu;
- 3) Fonda likvidāciju;
- 4) Fonda Ieguldījumu apliecību emisiju apjoma palielināšanu vai samazināšanu;
- 5) Fonda ieguldījumu stratēģiju un tās realizāciju;
- 6) Izmaksām (dividendēm) Fonda apliecību turētājiem;
- 7) citiem jautājumiem, kurus noteikusi Komisija vai kuri ir paredzēti šajā Propektā.

5.4. Ieguldītāju pilnsapulces lēmumu pieņemšanas kārtība (ieguldītāju balsstiesības)

Ieguldītāju pilnsapulce ir tiesīga, ja tajā piedalās Fonda ieguldītāji, kas pārstāv vismaz pusi no Fonda vērtības.

Ieguldītāju pilnsapulces lēmums ir pieņemts, ja par to nobalso ieguldītāji, kas pārstāv ne mazāk kā trīs ceturtdaļas no pilnsapulcē kopumā pārstāvētās Fonda vērtības.

Sabiedrības un Turētājbankas pārstāvjiem, Komisijas locekļiem un Fonda auditoriem ir tiesības piedalīties ieguldītāju pilnsapulcē bez balsstiesībām, bet ar padomdevēju tiesībām.

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

Ieguldītāju 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.

5.5. Atbildība

Fonda ieguldītājs neatbild par Sabiedrības saistībām. Fonda ieguldītājs atbild par prasījumiem, kuri var tikt vērsti pret Fonda mantu, tikai ar tam piederošajām Fonda daļām.

Prasījumus pret Fonda ieguldītāju par tā saistībām var vērst uz viņa Ieguldījuma apliecībām, bet ne uz Fonda mantu.

6. Tipiska ieguldītāja raksturojums

Tipisks ieguldītājs ir fiziska vai juridiska persona, kura vēlas ilgtermiņā ieguldīt naudas līdzekļus uz noteiktu laika periodu un ar fonda starpniecību ieguldīt tos dažādos nekustamā īpašuma projektos.

7. Nodokļu un nodevu piemērošana

Saskaņā ar Likumu Fonds nav juridiska persona un nodokļus nemaksā. Ja likumdošanā tiek paredzēta nodokļu piemērošana ieguldījumu objektiem, kā arī darījumiem ar Fonda mantu, tādā gadījumā Sabiedrība šos nodokļu maksājumus sedz no Fonda mantas.

Fonda ieguldītāju saņemtie ienākumi tiek aplikti ar nodokļiem saskaņā ar likumiem "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli", "Par uzņēmuma ienākuma nodokli" vai citiem likumiem, kuri nākotnē var aizstāt šos likumus un uz to pamata izdotajiem Ministru Kabineta noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem.

Sabiedrība šajā punktā sniedz vispārēju nodokļu likumdošanas apskatu un nenes atbildību par nodokļu piemērošanas kārtību katram konkrētam ieguldītājam. Neskaidrību gadījumā par nodokļu piemērošanas kārtību ieguldītājam ir jāgriežas pie sava nodokļu konsultanta.

7.1. Uzņēmuma ienākuma un iedzīvotāju ienākuma nodokļa piemērošana

Saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem ieguldījumu fonds nav uzņēmumu ienākuma nodokļa maksātājs, līdz ar to Fonda ieguldītāju Fondā akumulētie līdzekļi un Fondam piederošā manta netiek aplikta ar uzņēmuma ienākuma nodokli.

Fonda ieguldītāji patstāvīgi maksā iedzīvotāju ienākuma nodokli vai uzņēmumu ienākuma nodokli par attiecīgo ienākumu daļu atbilstoši LR likumā "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" un LR likumā "Par uzņēmumu ienākuma nodokli" paredzētajai kārtībai.

7.2. Nekustamā īpašuma nodokļa piemērošana

Fondam piederošais nekustamais īpašums tiek aplikts ar nekustamā īpašuma nodokli. Sabiedrībai ir tiesības no Fonda mantas sev kompensēt nodokļu maksājumus, ko tā veikusi par darījumiem ar Fonda nekustamajiem īpašumiem, kas reģistrēti uz Sabiedrības vārda.

8. Darījumu ar ieguldījumu apliecībām un fonda pārvaldes izmaksu kopsavilkums

Šīs informācijas mērķis ir sniegt Fonda ieguldītājam vispārēju ieskatu par kopējām izmaksām, kas viņam būs jāsedz tieši vai netieši, iegādājoties Ieguldījumu apliecības. Sīkāka informācija par šo izmaksu noteikšanas un maksāšanas kārtību ir norādīta Prospekta sadaļās **Ieguldījumu apliecību pārdošana (izplatīšana) un Fonda vērtības noteikšanas principi un noteikumi.**

8.1. Komisijas maksājumu apjoms darījumiem ar ieguldījumu apliecībām

(procentos no Fonda ieguldījumu apliecības emisijas cenas)

Komisijas veids	Komisijas apjoms
Ieguldījumu apliecību pārdošanas komisija	4,50 %

8.2. Komisijas maksājumu apjoms par Fonda pārvaldi

(procentos gadā no Fonda aktīvu vidējās vērtības)

Atlīdzības veids	Atlīdzības apjoms
Atlīdzība Sabiedrībai	1,50 %
Atlīdzība Turētājbankai	0,27 %
Atlīdzības apmērs par Fonda pārvaldi	1,77 %

8.3. Darījuma izmaksas, kas sedzamas no Fonda mantas

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 depozitārijam 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 nekustāmā īpašuma gadījumā noteiks līgums ar nekustāmā 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.

8.4. Sabiedrībai maksājamās atlīdzības apjoms, šīs atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtība

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.

8.5. Turētājbankai maksājamās atlīdzības apjoms, šīs atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtība

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 novērtēšanas komisijā ir 0,27% gadā no Fonda aktīvu vidējās vērtības. Fonda aktīvu vidējo vērtību aprēķina kā Pārskata perioda sākuma un beigu aktīvu vidējo vērtību. Atlīdzība Turētājbankai 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 Turētājbanka 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 Turētājbankas līgumā noteikto pakalpojumu sniegšanu kārtējā pusgadā. Galīgais norēķins par Turētājbankas līgumā noteikto pakalpojumu sniegšanu Pārskata periodā notiek ne vēlāk kā divdesmit darba dienu laikā pēc Pārskata perioda beigām.

9. Fonda revidents

Fonda revidents ir PricewaterhouseCoopers SIA. Reģistrācijas numurs LR komercrēģistrā: 40003142793, zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr.5. Juridiskā adrese: Kr.Valdemāra iela 19, Rīga, LV-1010, Latvija.

PricewaterhouseCoopers ir viena no lielākajām audita, vadības un nodokļu konsultāciju firmām pasaulē.

10. Ieguldījumu apliecību pārdošana (izplatīšana)

10.1. Ieguldījumu apliecību emisija (sākotnējā izvietošana)

Fonda Ieguldījumu apliecību emisijas apjoms ir 200 000,00 USD

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.

10.2. 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 apliecību 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 tālrunu numuriem darba laikā. Šāda informācija ir pieejama arī ar Izplatītāja starpniecību, griežoties pie Izplatītāja pēc norādītās adreses, vai piezvanot pa norādītajiem Izplatītāju tālrunu numuriem.

Esošajiem Fonda ieguldītājiem ir pirkuma tiesības parakstīties uz papildus emisijas ieguldījumu apliecībām. Pirkuma 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.

10.3. Ieguldījumu apliecību iegādes vispārējie nosacījumi

Ieguldījumu apliecību pārdošanai piemēro pārdošanas komisijas maksu 4.5% apmērā papildus pārdoto Ieguldījumu apliecību emisijas cenai. Pirmā minimālā ieguldījuma summa ir 1 000,00 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 apliecību Izplatītājs ir A/S "SEB banka", juridiskā adrese "SEB finanšu centrs", Meistaru iela 1, Valdlauči, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-1076, Latvija, tel. 67215631, 80008009.

Pieteikties Ieguldījumu apliecību iegādei var Sabiedrības birojā, Krasta iela 105a Rīga, LV-1019, A/S "SEB banka" filiālēs un klientu apkalpošanas centros.

Visus izdevumus, kas rodas Fonda ieguldītājam, veicot ieguldījumu Fondā (piemēram, bankas komisijas par operācijām ar vērtspapīru un norēķinu kontiem, kontu apkalpošanas maksa un tamlīdzīgas izmaksas), sedz Fonda ieguldītājs uz sava rēķina.

10.4. Pieteikšanās un iegādes kārtība uz izplatāmajām Ieguldījumu apliecībām

Lai pieteiktos uz Ieguldījumu apliecībām, Fonda ieguldītājam ir jābūt atvērtam naudas (norēķinu) un vērtspapīru kontiem, un tam ir pilnīgi un precīzi jāaizpilda un jāiesniedz Sabiedrībai vai Izplatītājiem noteiktas formas Ieguldījumu apliecību iegādes pieteikuma veidlapa (skat. šā Prospekta 2.pielikumu). Parakstot pieteikuma veidlapu, Fonda ieguldītājs apstiprina, ka viņš ir iepazinies ar Prospektā un Nolikumā ietverto informāciju un piekrīt to nosacījumiem.

Naudas līdzekļiem ir jābūt ieskaitītiem Fonda kontā piecu darba dienu laikā pēc pieteikuma iesniegšanas. Ja nepieciešamie naudas līdzekļi ieguldījumu apliecību iegādei par emisijas cenu norādītajā termiņā netiek pārskaitīti uz Fonda naudas (norēķinu) kontu Turētājbankā, pieteikums tiek uzskatīts par nederīgu un zaudē spēku. Ieguldījumu apliecību cena tiek maksāta Fonda pamata valūtā.

Ieguldījumu apliecību pārdošanai piemēro pārdošanas komisijas maksu 4.5% papildus pārdoto Ieguldījumu apliecību emisijas cenai. Sabiedrībai ir tiesības samazināt vai vispār nepiemērot pārdošanas komisiju. Par pārdošanas komisijas samazināšanu lemj Sabiedrības valde, pamatojoties uz Sabiedrības valdes apstiprinātajiem kritērijiem. Ja Sabiedrība samazina vai vispār nepiemēro pārdošanas komisijas maksu, Sabiedrība par to informē attiecīgo Fonda ieguldītāju, Turētājbanku un Izplatītājus pirms Ieguldījumu apliecības iegādes pieteikuma veidlapas aizpildīšanas.

Ieguldījumu apliecības tiek emitētas nākamajā darba dienā pēc tam, kad Fonda ieguldītājs ir iesniedzis pieteikumu un iemaksājis Fonda naudas (norēķinu) kontā Turētājbankā nepieciešamos naudas līdzekļus Ieguldījumu apliecību iegādei un pārdošanas komisijas apmaksai. Ieguldījumu apliecības tiek piešķirtas pieteikumu iesniegšanas secībā.

Sabiedrības pienākums ir izpildīt tikai tos pieteikumus, kuros precīzi norādīta visa tur pieprasītā informācija. Par pieteikumā norādītās informācijas patiesumu un pilnīgumu ir atbildīgs Fonda ieguldītājs. Pieteikuma izpilde tiek apstiprināta ar vērtspapīru konta izrakstu, kurā norādīts iegādāto Ieguldījumu apliecību skaits un cena. Informāciju par Fonda rekvizītiem var uzzināt Sabiedrības birojā. Šī informācija ir arī iekļauta Ieguldījumu apliecību pieteikuma veidlapā.

Ieguldījumu apliecību pirkšana un pārdošana, tai skaitā naudas ieskaitīšana Fonda kontā un Ieguldījumu apliecību ieskaitīšana Fonda ieguldītāja kontā, notiek saskaņā ar Latvijas

Centrālā Depozitārija noteikumiem un instrukcijām, kā arī atbilstoši šī Prospekta un Nolikuma nosacījumiem.

10.5. Ieguldījumu apliecību otrreizējā apgrozība

Ieguldījumu apliecības var pārdod ārpusbiržas tirgū vai ar NASDAQ OMX Rīga biržas starpniecību, kas ir saskaņā ar "Finanšu instrumentu tirgus likumu", Prospekta un Nolikuma nosacījumiem. Sabiedrība nenosaka cenas darījumiem ar Ieguldījumu apliecībām otrreizējā tirgū.

Ieguldījumu apliecības var pārdod arī ar Sabiedrības starpniecību. Ja Ieguldītājam pieder Ieguldījumu apliecības un viņš tās vēlas realizēt citām personām, šīs Ieguldījumu apliecības kopā ar rakstveida paziņojumu var tikt iesniegtas Sabiedrības valdei.

Pārdošanai iesniegtās Ieguldījumu apliecības Sabiedrības valde vispirms divu nedēļu laikā piedāvā esošajiem Ieguldījumu apliecību īpašniekiem. Ja uz nodotajām Ieguldījumu apliecībām piesakās vairāki Ieguldījumu apliecību īpašnieki, šīs Ieguldījumu apliecības pārdod proporcionāli viņiem jau piederošo Ieguldījumu apliecību skaitam.

Ja mēneša laikā no Ieguldījumu apliecību saņemšanas dienas Sabiedrības valde Ieguldījumu apliecības nav pārdevusi, tās izsniedzamas atpakaļ to īpašniekam, un viņš tās realizē pēc saviem ieskatiem.

10.6. Ieguldījumu apliecību uzskaitē

Ieguldījumu apliecības tiek uzskaitītas katra Ieguldījumu apliecību īpašnieka vērtspapīru kontā, kas atvērts bankā vai brokeru sabiedrībā, kas saskaņā ar "Finanšu instrumentu tirgus likumu" un LCD noteikumiem ir tiesīga turēt finanšu instrumentus. Turētājbanka nes Latvijas Republikas likumos un normatīvajos aktos paredzēto un savstarpējā līgumā atrunāto atbildību pret konta īpašnieku, ja Ieguldījumu apliecības glabājas Turētājbankā.

10.7. Fonda emisijas apjoma samazināšana

Sabiedrības valdei vienu reizi ceturksnī ir tiesības pieņemt lēmumu par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu. Pieņemot šo lēmumu Sabiedrības valdei ir tādas pašas tiesības kādas ir Ieguldītāju pilnsapulcei.

Pieņemot lēmumu par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu Sabiedrības valde ievēro sekojošus nosacījumus:

- 1) Fonda ieguldījumu apliecības tiek dzēstas proporcionāli Fonda ieguldītājam piederošo ieguldījumu apliecību skaitam.
- 2) Izdevumi, kas saistīti ar Fonda ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu tiek segti no Fonda mantas.

Sabiedrība, lēmuma par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu, paziņo Fonda ieguldītājiem, publicējot informāciju par to interneta mājas lapā www.seb.lv, kā arī informē par to Komisiju, Turētājbanku.

11. Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšana

11.1. Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas pieprasījuma iesniegšanas un izpildīšanas kārtība

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.

Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas kārtība ir atrunāta Nolikumā.

11.2. Apstākļi, kādos var apturēt Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu

Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu var apturēt gadījumā, ja Komisija izmanto savas tiesības ierobežot Sabiedrības tiesības rīkoties ar Fonda bankas kontiem, un Fonda likvidācijas gadījumā.

Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu nedrīkst veikt pēc ieguldījumu Fonda likvidācijas uzsākšanas.

Fonda likvidācijas gadījumā Fonda kreditoru un ieguldītāju prasības tiek apmierinātas likumdošanā noteiktajā kārtībā.

12. Fonda daļas vērtības aprēķināšanas metode un biežums

Fonda daļas vērtību nosaka dalot Fonda vērtību (Fonda aktīvu vērtības un saistību vērtības starpība) ar apgrozībā esošo Ieguldījumu apliecību skaitu.

Fonda daļas vērtība tiek noteikta uz katru Novērtēšanas dienu, un informācija par Fonda daļas vērtību tiek publicēta NASDAQ OMX Riga biržā Ieguldījumu fondu sarakstā. Informācija par Fonda daļas vērtību ir pieejama Sabiedrībā, griežoties pie Sabiedrības birojā vai piezvanot pa Sabiedrības tālrunu numuriem darba laikā. Šāda informācija ir pieejama arī ar Izplatītāja starpniecību, griežoties pie Izplatītāja pēc iepriekš norādītās adreses vai piezvanot pa norādītiem Izplatītāju tālrunu numuriem.

13. Fonda vērtības noteikšanas principi un noteikumi

Nosakot Fonda vērtību tiek ievēroti sekojoši vispārīgie grāmatvedības principi:

- 1) uzņēmuma darbības turpināšanas princips - pieņemot, ka Fonds tika pārvaldīts arī turpmāk;
- 2) uzkrāšanas princips. Darījumu un citu notikumu ietekmi atzīst pārskata periodā, kad tie notiek, neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma.
- 3) konsekvences princips – nemainot Fonda vērtības noteikšanas un grāmatvedības metodes;

- 4) piesardzības princips - novērtēšanu visos gadījumos veicot ar pienācīgu piesardzību;
- 5) būtiskuma princips - atspoguļojot visu būtisko informāciju par darījumiem un notikumiem Fonda vērtības noteikšanas brīdī.
- 6) Darījumi un citi notikumi jāatspoguļo pēc būtības, t.i. jāuzskaita un jāuzrāda atbilstoši to ekonomiskajam saturam un finansiālajai būtībai, nevis tikai to juridiskajai formai.

Izņēmuma gadījumos var atkāpties no minētajiem vispārīgajiem grāmatvedības principiem. Jebkuru šādu gadījumu ir jāpaskaidro Fonda gada un pusgada pārskatos, norādot, kā tas ietekmē Fonda aktīvus un saistības, finansiālo stāvokli un finansiālos rezultātus.

Fonda vērtība ir Fonda aktīvu vērtības un Fonda saistību vērtības starpība. Fonda vērtību nosaka Novērtēšanas dienā, veicot Fonda aktīvu un saistību novērtēšanu uz Novērtēšanas dienas noslēgumu. Fonda grāmatvedībā par vērtības mēru lieto Latvijas Republikas naudas vienību. Fonda vērtība ārvalstu valūtā tiek noteikta pēc Novērtēšanas dienā spēkā esošā Latvijas Bankas maiņas kursa Latvijas Republikas naudas vienībai un attiecīgajai ārvalstu valūtai.

Veicot Fonda grāmatvedību, darījumi ārvalstu valūtā tiek pārvērtēti Latvijas Republikas naudas vienībā pēc darījuma dienā spēkā esošā Latvijas Bankas noteiktā ārvalstu valūtas maiņas kursa. Novērtēšanas dienā aktīvi un saistības ārvalstu valūtā tiek pārvērtēti Latvijas Republikas naudas vienībā pēc Novērtēšanas dienā spēkā esošā Latvijas Bankas noteiktā ārvalstu valūtas maiņas kursa. Ārvalstu valūtas maiņas kursa rezultātā iegūtā peļņa vai zaudējumi, attiecīgi palielinot vai samazinot Fonda aktīvu un saistību vērtību, palielina vai samazina Fonda vērtību.

Fonda grāmatvedību veic saskaņā ar, Komisijas izdotajiem „Ieguldījumu fondu gada pārskatu sagatavošanas noteikumiem” un ES apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, ikdienas uzskaitē visbiežāk piemērojamie ir SGS 40 „Ieguldījumu īpašums”, SGS 39 “Finanšu instrumentu atzīšana un novērtēšana”, un SGS 11 “Būvniecības līgumi”.

Fonda finanšu aktīvi tiek klasificēti sekojošās kategorijās: klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējuma aprēķinā, aizdevumi un debitoru parādi, kā arī Ieguldījumu īpašumi.

Finanšu aktīvu iegāde un pārdošana tiek atzīta norēķinu veikšanas dienā. Finanšu aktīvus beidz atzīt, kad tiesības uz naudas plūsmām no finanšu aktīviem beidzas vai kad Fonds ir nodevis visus īpašumtiesībām raksturīgos riskus un atdevi. Finanšu aktīvi pēc patiesās vērtības ar pārvērtēšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek sākotnēji uzskaitīti patiesajā vērtībā, visas ar darījuma slēgšanu saistītās izmaksas tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējuma aprēķinā

Finanšu aktīvi tiek vērtēti pēc patiesās vērtības ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Sabiedrība pielieto pēdējo pieejamo reģistrētu fondu biržu cenu, kas nav vecāka par trim mēnešiem. Ja fondu biržā darījums nav noticis, tad Sabiedrība pielieto fondu biržas sesijas slēgšanas piedāvājuma cenu. Ja prasījuma vērtspapīriem biržā darījums nav noticis un biržas slēgšanas piedāvājuma cena netiek kotēta, tad Sabiedrība pārrēķina prasījuma vērtspapīra vērtību, izmantojot pēdējo pieejamo darījuma ienesīguma rādītāju (YTM) vai piedāvājuma cenas ienesīguma rādītāju, kas nav vecāks par trim mēnešiem.

Gadījumā, ja fondu biržā vērtspapīrs netiek kotēts, vai pēdējā zināmā cena neatspoguļo reālo tirgus situāciju (nav iespējams esošo apjomu pārdot par pēdējo zināmo cenu, periods kopš pēdējās cenu kotācijas reģistrētā fondu biržā ir ilgāks par trīs mēnešiem un citos tamlīdzīgos gadījumos), vai arī tas nemaz nav iekļauts fondu biržas sarakstos, Sabiedrība vērtību nosaka, izmantojot tirgus dalībnieku kotēto vērtspapīru cenu. Ja arī tirgus dalībnieku kotētā cena nav pieejama, Sabiedrība piesardzīgi un godprātīgi novērtējot to iespējamo pārdošanas vērtību (izmantojot naudas plūsmas diskontēšanas modeļus un līdzīgu vērtspapīru ienesīgumu).

Aizdevumi un debitoru parādi

Aizdevumi un debitoru parādi ir neatvasināti finanšu aktīvi, kas nekotējas aktīvā tirgū, ar fiksētiem vai nosakāmiem maksājumiem. No banku termiņnoguldījumu pienākošos procentus aprēķina par katru dienu un uzkrāj tos (izņemot samaksātos procentus) līdz termiņnoguldījuma beigām.

Aizdevumos tiek atzīti netiešie ieguldījumi nekustamajā īpašumā, kas ietver arī ieguldījumus attīstības projektos, kurus Fonds ir veicis. Pirms netiešo ieguldījumu nekustamajā īpašumā klasifikācijas kā Aizdevums, tiek analizēti sadarbības līguma nosacījumi par sadarbības un peļņas sadales mehānismu ar attīstītāju vai sadarbības partneri.

Ieguldījumu īpašumi

Ieguldījuma īpašumus veido zeme un ēkas, kuras tiek turētas ar mērķi gūt nomas ienākumus vai vērtības pieaugumu, vai abus divus, un kurus Sabiedrība neizmanto savām vajadzībām. Ieguldījuma īpašumi ietver iznomājamu ēku.

Ieguldījuma īpašumi sākotnēji tiek atspoguļoti iegādes cenā, iekļaujot arī iegādes izmaksas. Darījumu izmaksas, kas ietver komisijas maksas, kas samaksātas notāriem, advokātiem (juristiem), būvuzraugiem, finanšu kontrolieriem, brokeriem, dīleriem, vērtspapīru biržām un depozitārijam, valsts un pašvaldību nodevas un citas līdzīgas izmaksas tiek attiecinātas uz katru konkrētu nekustāmo īpašumu, un sākotnēji šīs izmaksas tiek atzītas katra konkrētā nekustāmā īpašuma vērtībā. Nekustāmā īpašuma rekonstrukcijas, uzlabošanas un atjaunošanas izmaksas kapitalizē jeb pieskaita nekustāmā īpašuma uzskaites vērtībai, ja ir iespējams, ka šīs izmaksas palielinās no nekustāmās īpašuma sagaidāmos nākotnes ekonomiskos labumus.

Fonda ieguldījumus nekustāmajā īpašumā pēc to sākotnējās atzīšanas uzskaita saskaņā ar Patiesās vērtības vērtēšanas modeli, novērtējot un uzskaitot visus ieguldījumus nekustāmajā īpašumā pēc to Patiesās vērtības, kuras noteikšanas metodes ir aprakstītas tālāk tekstā. Peļņa vai zaudējumi, ko nosaka izmaiņas Patiesajā vērtībā, attiecīgi palielina vai samazina Fonda aktīvu vērtību, palielina vai samazina Fonda vērtību.

Ieguldījumu nekustāmajā īpašumā Patieso vērtību vislabāk atspoguļo šo ieguldījumu tirgus vērtība. Sabiedrības apstiprināta ekspertu komisija (skat. Prospekta 4.1.10.punktu) vismaz reizi gadā pārvērtē Fonda ieguldījumus nekustāmajos īpašumos pēc tirgus vērtības, izmantojot šādas metodes saskaņā ar Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem: salīdzināmo darījumu metodi, ieņēmumu kapitalizācijas metodi un izmaksu metodi. Par konkrētās metodes lietošanu attiecībā uz konkrēto nekustāmā īpašuma objektu lemj ekspertu komisija, pamatojoties uz situācijas analīzi.

Salīdzināmo darījumu metodes pamatā ir pieņēmums, ka saprātīgs pircējs par nekustāmo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Lietojot salīdzināmo darījumu metodi, nekustāmā īpašuma vērtība tiek noteikta ar standartizētiem rādītājiem (cena par kvadrātmetru, bruto gada ienākumi) un vērtējamam īpašumam līdzīgu nekustāmo īpašumu cenām aktīvā tirgū. Ja nepieciešams, vērtētāji ņem vērā jebkādas atšķirības īpašumu raksturā, izvietojumā, stāvoklī un līgumu nosacījumos. Ja vērtējamam nekustāmajam īpašumam nav aktīvs tirgus, vērtētājs pamatojas uz pēdējo 12 mēnešu laikā veiktajiem darījumiem ar līdzīgiem nekustāmajiem īpašumiem, veicot korekciju par izmaiņām ekonomiskajos nosacījumos kopš šo darījumu veikšanas

Lietojot ieņēmumu kapitalizācijas metodi, nekustāmā īpašuma vērtība tiek noteikta, prognozējot konkrētā nekustāmā īpašuma nākotnes naudas plūsmu (gan ienākošo, gan izejošo) un diskontējot šo naudas plūsmu uz vērtēšanas datumu.

Lietojot izmaksu metodi, nekustāmā īpašuma vērtība tiek noteikta, atsevišķi nosakot zemes vērtību un apbūves vērtību pēc apbūves atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām. Nekustāmā īpašuma vērtība ir zemes vērtības un apbūves vērtības kopsumma.

Patieso vērtību nosaka, neiekļaujot darījuma izmaksas, kas Fondam var rasties, pārdodot ieguldījumus nekustāmajā īpašumā.

Fonda ieguldījumiem nekustāmajā īpašumā tirgus vērtību nosaka reizi gadā uz katra gada 31.decembri. Fonda nekustāmā īpašuma pārvērtēšanu biežāk veic šādās situācijās:

- jaunu Ieguldījumu apliecību emisijas gadījumā;
- nekustāmā īpašuma vērtība samazinās dabas stihijas, nelaimes gadījuma (ugunsgrēks) vai noziedzīgas darbības rezultātā;
- nekustāmā īpašuma tirgū ir notikušas būtiskas cenu svārstības.

Nosakot Fonda aktīvu un saistību vērtību katrā Novērtēšanas dienā, Sabiedrība pielieto pēdējo ekspertu komisijas apstiprināto Fonda nekustāmā īpašuma vērtējumu.

Atvasinātie finanšu instrumenti

Atvasinātie finanšu instrumenti tiek izmantoti kā valūtas svārstību riska ierobežošanas instruments.

Atvasinātie finanšu instrumenti sākotnēji tiek atzīti to patiesajā vērtībā (iekļaujot iegādes izmaksas) atvasinātā instrumenta līguma noslēgšanas brīdī, un turpmāk tie tiek pārvērtēti patiesajā vērtībā. Aktīvā tirgū tirgoto finanšu instrumentu patiesā vērtība tiek noteikta pēc kotētām tirgus cenām bilances datumā. Finanšu instrumentiem, kuriem aktīvs tirgus nepastāv, patieso vērtību nosaka pēc diskontētās naudas plūsmas modeļiem. Visi atvasinātie finanšu instrumenti tiek uzrādīti kā aktīvi, ja to patiesā vērtība ir pozitīva, un kā saistības, ja to patiesā vērtība ir negatīva. Fonds nepiemēro riska samazinošo instrumentu uzskaiti tā atvasinātajiem finanšu instrumentiem, tādēļ tie ir klasificēti kā Patiesajā vērtībā novērtēti finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Valūtas nākotnes darījumi (Forward) tiek pārvērtēti, ja nav iespējams pārvērtēt pēc tirgus likmēm, izmantojot Latvijas Bankas valūtas kursus.

Guvumi vai zaudējumi no atvasināto finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām tiek iekļauti peļņas un zaudējumu aprēķinā tajā periodā, kurā tie radušies.

14. Fonda ienākumu sadale

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 sasauca Fonda ieguldītāju pilnsapulci mēneša laikā pēc Fonda gada pārskata apstiprināšanas.

Fonda izmaksāto dividenžu summa nedrīkst pārsniegt realizēto ieguldījumu vērtības pieaugumu.

15. Fonda pārskata gads

Fonda pārskata periods ir 12 mēneši. Fonda pirmais pārskata gads var aptvert īsāku laika posmu par 12 mēnešiem. Fonda pārskata gads sakrīt ar kalendāro gadu, tas sākas 1.janvārī un beidzas 31.decembrī.

16. Fonda likvidācija

Sabiedrība veic Fonda likvidāciju, ja ieguldītāju pilnsapulce pieņem lēmumu par Fonda likvidāciju.

Fonda likvidāciju tiek veikta Likumā noteiktajā kārtībā un fonda likvidatora funkcijas veic pati sabiedrība.

Fonda likvidāciju var ierosināt arī ātrāk par Fonda noteikto darbības laiku, ja ieguldītāju pilnsapulcē tiek pieņemts šāds lēmums. Fonda likvidācijas kārtība ir noteikta Nolikumā.

17. Sabiedrība

17.1. Sabiedrības juridiskā adrese un atrašanās vieta

Akciju sabiedrības ieguldījumu pārvaldes sabiedrības "SEB Wealth Management" juridiskā adrese un atrašanās vieta ir Krasta iela 105a, Rīga, LV-1019, Latvija, tālr.: 67779925.

17.2. Sabiedrības dibināšanas datums un reģistrācijas numurs

Sabiedrība tika dibināta kā akciju sabiedrība 2000.gada 29.decembrī. Latvijas Republikas Komercreģistrā reģistrēta 2003.gada 11.septembrī 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.

17.3. Sabiedrības reģistrētā un apmaksātā pamatkapitāla apjoms

Sabiedrības reģistrētais un apmaksātais pamatkapitāls ir 318 000 LVL.

17.4. Informācija par Sabiedrības padomes un valdes locekļiem

Padome:

Sabiedrības padome tieši nepiedalās Fonda pārvaldē. Padome pārstāv akcionāru intereses pilnsapulcē starplaikā un Statūtos noteiktajos ietvaros kontrolē valdes darbību.

Ainārs Ozols – padomes priekšsēdētājs. A/S "SEB banka" valdes priekšsēdētājs.

Norling Kjell Ake – padomes priekšsēdētāja vietnieks. SEB Wealth Management globālais starptautisko pārdošanas vadītājs.

Ieva Tetere - padomes locekle, A/S "SEB banka" valdes locekle.

Šarlote Hagberga – padomes locekle, A/S „SEB banka” valdes locekle.

Iržiķevičius Jonas – padomes loceklis. A/S „SEB investīciju valdymas” izpilddirektors.

Valde:

Sabiedrības valde tieši nepiedalās Fonda pārvaldē. Attiecībā uz Fondu valde tieši veic sekojošo: apstiprina Fonda gada un pusgada pārskatus, apliecina Prospektā ietvertās informācijas patiesumu un ieceļ Fonda pārvaldnieku, apstiprina Sabiedrībai maksājamās atlīdzības apjomu, kā arī apstiprina Fonda ieguldījumu konsultantu izstrādātās rekomendācijas.

Normunds Igoļnieks – valdes priekšsēdētājs, IP AS „SEB Wealth Management” izpilddirektors.

Jānis Rozenfelds – valdes priekšsēdētāja vietnieks, IP AS „SEB Wealth Management” pārvaldīšanas nodaļas vadītājs.

Santa Purgaile – valdes locekle. A/S „SEB banka” Private Banking pārvaldes vadītāja.

17.5. Informācija par Sabiedrības noslēgtajiem līgumiem.

Saskaņā ar starp Sabiedrību un A/S „SEB banka” noslēgto līgumu, A/S „SEB banka” apņemas sniegt Sabiedrībai šādus pakalpojumus:

1) Vadības un konsultāciju pakalpojumus, kā arī iekšējās kontroles organizēšanas pakalpojumus: mārketinga un sabiedrisko attiecību, personāla pārvaldības, juridiskos, grāmatvedības, audita, nodokļu, finanšu plānošanas un analīzes, riska vadības, darbības atbilstības kontroles, kā arī drošības pakalpojumus;

2) Informācijas tehnoloģiju pakalpojumus: informācijas sistēmu attīstīšana un uzturēšana; datortīklu un telekomunikāciju apkalpošana; IS drošības un kvalitātes kontrole;

Samaksa par līgumā minētajiem pakalpojumiem tiks veikta no Sabiedrības līdzekļiem.

17.6. Informācija par Fonda pārvaldnieku

Fonda pārvaldnieks ir Pēteris Ivanovskis. Pārvaldnieks rīkojas ar pārvaldāmā fonda mantu saskaņā ar Sabiedrības statūtiem, Prospektu un Nolikumu. Fonda pārvaldnieks drīkst strādāt tikai vienā ieguldījumu sabiedrībā. Fonda pārvaldnieks drīkst pārvaldīt vairākus vienas sabiedrības pārvaldē esošus fondus.

Fonda pārvaldnieka slimības vai prombūtnes laikā, vai citos gadījumos, kad Fonda pārvaldnieks nevar dot nepieciešamos rīkojumus darījumiem ar Fonda mantu, viņu aizvieto Sabiedrības pārvaldīšanas nodaļas vadītājs Jānis Rozenfelds. Rīkojoties ar Fonda mantu Sabiedrības portfeļu pārvaldniekam Jānim Rozenfeldam ir saistoši Prospekts, Nolikums un Sabiedrības valdes lēmumi.

17.7. Informācija par citiem Sabiedrības pārvaldāmiem fondiem, privāto pensiju fondu pensiju plāniem vai valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļu ieguldījumu plāniem

Ieguldījumu fondi:

Sabiedrība ir nodibinājusi un pārvalda vienu atvērto ieguldījumu fondu *Latu rezerves fonds*. *Latu rezerves fonda* darbības mērķis ir piedāvāt ieguldītājiem naudas līdzekļu izvietojuma iespēju, kas ir alternatīva banku norēķinu kontiem un atvērtajiem depozītiem, bet pie līdzvērtīgas likviditātes var dot augstāku ienesīgumu.

Pensiju plāni:

Sabiedrība pārvalda SEB pensiju fonda pensiju plānus:

“SEB-Aktīvais”: Plāns paredz aktīvu un dinamisku līdzekļu ieguldīšanas stratēģiju, kas dod lielāku peļņas potenciālu ilgākā laika posmā. Lai īstenotu šo stratēģiju, līdz 50 procentiem no Plāna aktīviem var ieguldīt akcijās un citos kapitāla vērtspapīros ar ieguldījumu fondu starpniecību, līdz 20 procentiem no Plāna aktīviem var ieguldīt nekustamajā īpašumā un riska kapitāla tirgū. Pārējie Plāna aktīvi tiks ieguldīti augstas kvalitātes un drošības valsts, pašvaldību un komercsabiedrību parāda vērtspapīros un kredītiestāžu termiņnoguldījumos, tādējādi aizsargājot Plāna aktīvus no straujām īstermiņa vērtības svārstībām.

"SEB-Sabalansētais": Plāns paredz līdzekļus izvietot augstas kvalitātes un drošības valsts, pašvaldību un komercsabiedrību parāda vērtspapīros un kredītiestāžu termiņnoguldījumos, lai nodrošinātu ieguldījumu ienākumu stabilitāti. Lai izmantotu labvēlīgās tirgus situācijas un gūtu papildu peļņu, līdz 25 procentiem no Plāna aktīviem var ieguldīt akcijās un citos kapitāla vērtspapīros ar ieguldījumu fondu starpniecību, līdz 10 procentiem no Plāna aktīviem var ieguldīt nekustamajā īpašumā un riska kapitāla tirgū.

"SEB-Eiropensija": Plāns paredz aktīvu un dinamisku līdzekļu ieguldīšanas stratēģiju, kas dod lielāku peļņas potenciālu ilgākā laika posmā. Lai īstenotu šo stratēģiju, līdz 50 procentiem no Plāna aktīviem var ieguldīt akcijās un citos kapitāla vērtspapīros ar ieguldījumu fondu starpniecību, līdz 20 procentiem no Plāna aktīviem var ieguldīt nekustamajā īpašumā un riska kapitāla tirgū. Pārējie Plāna aktīvi tiks ieguldīti augstas kvalitātes un drošības valsts, pašvaldību un komercsabiedrību parāda vērtspapīros un kredītiestāžu termiņnoguldījumos, tādējādi aizsargājot Plāna aktīvus no straujām īstermiņa vērtības svārstībām. Plāna aktīvu ieguldījumi tiks veikti pārsvarā Eiropas Savienības dalībvalstīs un kandidātvalstīs emitētos finanšu instrumentos.

Valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļu ieguldījumu plāni:

Sabiedrība pārvalda četrus valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļu ieguldījumu plānus:

Ieguldījumu plāns SEB aktīvais plāns: šim plānam ir izvēlēta aktīva un dinamiska ieguldīšanas stratēģija, kas dod SEB aktīvajam plānam lielāku peļņas potenciālu ilgākā laika posmā. Lai īstenotu šo stratēģiju, 50 procenti no šī plāna aktīviem var tikt ieguldīti akcijās un citos kapitāla vērtspapīros. Pārējie SEB aktīvā plāna līdzekļi tiks izvietoti augstas kvalitātes un drošības valsts, pašvaldību un uzņēmumu parāda vērtspapīros un banku depozītos, tādējādi aizsargājot šo plānu no straujām īstermiņa vērtības svārstībām.

Plāna līdzekļi tiks izvietoti gan Latvijā, gan ārvalstīs. Ārvalstīs veiktie ieguldījumi tiks ģeogrāfiski sadalīti, uzsvāru liekot uz vadošajiem pasaules finanšu tirgiem. Lai ekonomētu izmaksas un panāktu lielāku diversifikāciju, Sabiedrība var ieguldīt šī plāna līdzekļus ārvalstu parāda vērtspapīros, akcijās un citos kapitāla vērtspapīros ar ieguldījumu fondu starpniecību.

Ieguldījumu plāns SEB sabalansētais plāns: šī plāna līdzekļi lielākoties tiks izvietoti augstas kvalitātes un drošības valsts, pašvaldību un uzņēmumu parāda vērtspapīros un banku depozītos, tādējādi nodrošinot SEB sabalansētā plāna ienākumu stabilitāti. Savukārt, ar nolūku dinamiski izmantot labvēlīgās tirgus situācijas un gūt šim plānam papildus peļņu, 25 procenti no SEB sabalansētā plāna aktīviem var tikt ieguldīti akcijās un citos kapitāla vērtspapīros.

Plāna līdzekļi tiks izvietoti gan Latvijā, gan ārvalstīs (galvenokārt Eiropas Savienības valstīs un ASV). Lai ekonomētu izmaksas un panāktu lielāku diversifikāciju, Sabiedrība var ieguldīt šī plāna līdzekļus ārvalstu parāda vērtspapīros, akcijās un citos kapitāla vērtspapīros ar ieguldījumu fondu starpniecību.

Ieguldījumu plāns SEB Latvijas plāns: 100 procenti šī plāna aktīvi tiks ieguldīti Latvijā, sekmējot Latvijas ekonomisko izaugsmi un vienlaikus izmantojot Latvijas izaugsmes potenciālu, ko nosaka investīciju pieplūdums valstī, kas savukārt pašiem SEB Latvijas plāna dalībniekiem nodrošinās stabilu pensiju kapitāla pieaugumu.

Sabiedrība galvenokārt izvietos šī plāna līdzekļus valsts, pašvaldību un uzņēmumu parāda vērtspapīros un banku depozītos, tādējādi nodrošinot plāna ienākumu stabilitāti.

Ieguldījumu plāns SEB Eiropas plāns: šim plānam ir ieguldīšanas stratēģija, kas balstās uz Eiropas Savienības dalībvalstu un kandidātvalstu izaugsmes potenciālu. Tādējādi SEB Eiropas plāns paredz izmantot iespējas, ko Eiropas finanšu tirgiem dos Eiropas Savienības paplašināšanās, eiro valūtas nozīmes palielināšanas un vēl ciešāks integrācijas process Eiropas Savienības ietvaros. Šī plāna līdzekļi tiks ieguldīti Eiropas Savienības dalībvalstīs un kandidātvalstīs (tai skaitā arī Latvijā). Lai ekonomētu izmaksas un panāktu lielāku diversifikāciju, Sabiedrība var ieguldīt šī plāna līdzekļus ārvalstu parāda vērtspapīros, akcijās un citos kapitāla vērtspapīros ar ieguldījumu fondu starpniecību.

SEB Eiropas plāna līdzekļi tiks ieguldīti gan parāda vērtspapīros, gan arī akcijās un citos kapitāla vērtspapīros. Akcijās un kapitāla vērtspapīros Sabiedrība var izvietot 50 procentus no šī plāna aktīviem. Pārējie šī plāna līdzekļi tiks izvietoti augstas kvalitātes un drošības valsts, pašvaldību un uzņēmumu parāda vērtspapīros un banku depozītos, tādējādi nodrošinot plāna ienākumu stabilitāti.

18. Turētājbanka

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", Meistaru iela 1, Valdlauči, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads, LV-1076, Latvija.

19. Fonda konsultants

Ivars Ķirsons - 1978. gadā beidzis Latvijas Valsts Universitāti un ieguvis ekonomista diplomu, 1993.gadā Svinburnas Universitātē Melburnā beidzis uzņēmumu vadības kursu un ieguvis attiecīgu sertifikātu, 1995.gadā Latvijas Universitātē ieguvis maģistra grādu uzņēmumu vadībā (MBA).

Profesionālā biogrāfija: A/S Latvijas Unibanka 1993.-1999.gadam valdes priekšsēdētāja pirmais vietnieks, finanšu direktors. Pasaules Banka kopš 2000.gada projektu vadītājs. 2003.gadā IS Optimus Fondi padomes priekšsēdētājs.

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

20. Fonda iepriekšējās darbības raksturojums

Fonda iepriekšējās darbības raksturojums un finansiālo rādītāju salīdzinošā informācija ir pieejama mājas lapā www.seb.lv.

21. Atbildības par prospektā ietvertās informācijas patiesumu paziņojums

"Mēs apliecinām, ka informācija, kas sniegta šajā prospektā atbilst patiesībai un ka netiek slēpti fakti, kas varētu kaitēt iespējamo ieguldītāju interesēm."

Amata nosaukums

Paraksts

Paraksta atšifrējums

Valdes priekšsēdētājs

Normunds Igolnieks

Valdes loceklis

Jānis Rozenfelds