



**CBL ASSET
MANAGEMENT**

„CBL Asset Management” IPAS
Republikas laukums 2A,
Rīga, LV-1010, Latvija

**Apstiprināti 06.03.2015.
ieguldītāju pilnsapulcē,
Protokols Nr. 01/2015**

SLĒGTĀ ALTERNATĪVO IEGULDĪJUMU FONDA “BALTIC PEARL REAL ESTATE FUND” DARBĪBAS NOTEIKUMI

Fonds reģistrēts Latvijas Republikā

Reģistrēts Finanšu un kapitāla tirgus komisijā:

Fonda reģistrācijas datums: 18.03.2015.
Fonda reģistrācijas numurs: AF160

Fonds tiek reģistrēts kā *alternatīvo ieguldījumu fonds* saskaņā ar *Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma Parejas noteikumu 7. punktu* kā iepriekš atbilstoši *ieguldījumu pārvaldes sabiedrību*

likumam 19.04.2012. dibinātais slēgtais ieguldījumu fonds "Baltic Pearl Real Estate Fund", Reģ.Nr.:AF160.

Grozījumi:

Reģistrēti: 24.03.2016., stājas spēkā: 23.04.2016.

Reģistrēti: 17.10.2017., stājas spēkā: 17.10.2017.

Reģistrēti 08.06.2022., stājas spēkā 08.07.2022.

Reģistrēti 31.03.2023., stājas spēkā 03.04.2023.

Darbības termiņš: 10 gadi

08.07.2022. darbības termiņš pagarināts par 3 gadiem

Fonda pārvaldnieks:

„CBL Asset Management” IPAS

Turētājbanka: AS "Citadele banka"

Zvērināts revidents: SIA "KPMG Baltics"

Ieguldījumu apliecību izplatītājs:

„CBL Asset Management” IPAS

Republikas laukums 2A, Rīga,

LV-1010, Latvija

Fonda ieguldījumu apliecību reģistra turētājs:

Centrālais vērtspapīru depozitārijs

Vaļņu iela 1, Rīga,

LV-1050, Latvija

SVARĪGA INFORMĀCIJA

Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršana un Sankcijas.

„CBL Asset Management” IPAS pārvaldot Fondu stingri seko noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas, terorisma un proliferācijas finansēšanas (AML/CTF/CPF) novēršanas un Sankciju noteikumiem, kā arī ievēro Finanšu darījumu darba grupas (FATF) noteiktos starptautiskos standartus. NILLTPF apkarošanas pasākumi ir norādīti Latvijas Republikas Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likumā, ar kuru attiecīgi tiek īstenotas Direktīvas 2018/843 (*5th Anti-Money Laundering Directive*) prasības.

Saskaņā ar Direktīvas 2015/849, Direktīvas 2018/843 un Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām Sabiedrībai, Izplatītājam, Starpniekam un Kontu turētājam ir tiesības pieprasīt ieguldītājiem iesniegt informāciju par ieguldāmo līdzekļu izcelsmes avotiem, ieguldītāja un tā pārstāvja tiesībspēju un rīcībspēju, kā arī identitāti apliecinošus dokumentus vai notariāli apstiprinātas to kopijas. Gadījumā, ja ieguldītājs atsakās iesniegt Sabiedrības pieprasītos dokumentus, Sabiedrībai ir tiesības bez paskaidrojumiem atteikties izpildīt pieteikumu ieguldījumu apliecību iegādei. Sīkāku informāciju par minētajām prasībām var saņemt Sabiedrībā.

Datu aizsardzība. Ieguldītājs ir informēts, ka Sabiedrība, Turētājbanka vai Izplatītājs veic ieguldītāja personas datu apstrādi ieguldījumu pakalpojumu un blakus pakalpojumu sniegšanai, darbībām ar Fonda ieguldījumu apliecībām, kā arī normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildei, paredzot, ka personas tiesības tiek īstenotas saskaņā ar Sabiedrības un/vai Turētājbankas Privātuma aizsardzības noteikumiem, kas pieejami www.citadele.lv, un/vai Izplatītāja noteikumiem, kas pieejami pie Izplatītāja.

Fonda ieguldījumu apliecību izplatīšana. Fonda daļas netiks izplatītas valstīs, kurās Fonds nav reģistrēts vai par tā izplatīšanu nav informētas attiecīgās valsts instances. Līdz ar to šos Darbības noteikumus nevar uzskatīt par publisku piedāvājumu vai reklāmu valstīs, kurās Fonds nav reģistrēts vai par tā izplatīšanu nav informētas attiecīgās valsts instances.

Riska norāde. Neskatoties uz to, ka Pārvaldnieks darbojas saskaņā ar diversifikācijas principiem, vispārējie riski, kas saistīti ar alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku darbību paliek. Ieguldītājiem jāapzinās, ka specifiskā ieguldījumu stratēģija, kas vērsta uz ieguldījumu veikšanu nekustamajā īpašumā un nekustamā īpašuma projektu realizācijā Baltijas reģionā iekļauj sevī īpašus riskus, it īpaši - likviditātes, juridisko, informācijas un politisko risku. Ieguldītājiem vajadzētu rūpīgi iepazīties ar šajos Darbības noteikumos sniegto informāciju par riskiem. Ieguldītājiem bez atbilstošas pieredzes pirms ieguldījumu veikšanas, jākonsultējas pie neatkarīga finanšu

konsultanta, lai ieguldītājs varētu pieņemt izsvērtu lēmumu par piedāvāto Fonda ieguldījumu stratēģiju, un pārliecinātos, ka fonda stratēģija, t.sk. potenciālais risks, ir atbilstošs ieguldītāja finansiālajam stāvoklim.

Klienta / ieguldītāja identifikāciju, izpēti, atbilstību, datu apmaiņu un jebkuras citas tiesību akots noteiktās procedūras attiecībā uz:

- noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanu;
- ieguldījumu pakalpojumu un blakuspakalpojumu sniegšanu, t.sk. ieguldījuma Fondā piemērotības un atbilstības ieguldītāja interesēm (t.sk. Eiropas Parlamenta un padomes MiFID Direktīvas 2004/39/EK) noteikšanu;
- FATCA (ASV Likums par ārvalstu kontu nodokļu pienākumu izpildi (U.S. Foreign Account Tax Compliance Act)); un
- CRS (OECD Standard for Automatic Exchange of Financial Account Information);
- nodrošina ieguldītāja Konta turētājs. Fonda pārvaldnieks iepriekš minētas prasības un procedūras ievēro tikai tai tiešā veidā piemērojamo tiesību aktu noteiktajā apjomā.

Fonda līdzšinējais ienesīgums negarantē Fonda ienesīgumu nākotnē. Ieguldījumu vērtība Fondā var gan palielināties, gan samazināties un Pārvaldnieks negarantē sākotnēji ieguldīto līdzekļu saglabāšanu.

Vēršam Fonda ieguldītāju uzmanību uz to, ka svarīga informācija un paziņojumi par Turētājbankas sniegtajiem pakalpojumiem, tai skaitā par Fonda mantas turēšanu un Turētājbankas atbildību, tiek izvietota tīmekļa vietnē <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>, un ieguldītājiem pastāvīgi jāseko līdzi izvietotai informācijai un izmaiņām tajā.

SATURS

1	IZMANTOTO SAĪSINĀJUMU UN LIETOTO TERMINU SKAIDROJUMS	5
2	VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA	7
3	FONDA IEGULDĪJUMU MĒRĶA, IEGULDĪJUMU POLITIKAS UN STRATĒGIJAS APRAKSTS	8
4	PĀRVALDNIĒKA, TURĒTĀJBANKAS UN ZVĒRINĀTA REVIDENTA IDENTITĀTE, TIESĪBAS UN PIENĀKUMI.....	18
5	PROFESIONĀLĀS ATBILDĪBAS RISKĀ SEGŠANA.....	23
6	IEGULDĪJUMU LĒMUMU PIENĒMŠANAS KĀRTĪBA	23
7	FONDA IEGULDĪTĀJI.....	26
8	FONDA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANAS METODES UN KĀRTĪBA	28
9	FONDAM PIEKRITĪGIE MAKSĀJUMI.....	32
10	PAR NODOKĻIEM UN NODEVĀM	35
11	IEGULDĪJUMU APLIECĪBU IZVIETOŠANA	37
12	INFORMĀCIJA PAR FONDA IENĀKUMU SADALI	40
13	FONDA LĪDZŠINĒJĀS DARBĪBAS RĀDĪTĀJI	40
14	FONDA DARBĪBAS NOTEIKUMU, PĀRVALDES NOLIKUMA UN GADA PĀRSKATA PIEEJAMĪBA	40
15	FONDA LIKVIDĀCIJAS KĀRTĪBA	41
16	PAZIŅOJUMU UN INFORMĀCIJAS SNIEGŠANAS KĀRTĪBA	43
17	FONDA DARBĪBAS NOTEIKUMU GROZĪŠANAS KĀRTĪBA	43
18	ATALGOJUMA POLITIKA	43

1 IZMANTOTO SAĪSINĀJUMU UN LIETOTO TERMINU SKAIDROJUMS

AIF Alternatīvo ieguldījumu fonds.

Baltijas valstis

Šo Darbības noteikumu izpratnē Baltijas valstis ir Latvija, Lietuva un Igaunija.

Dalībvalsts

Eiropas Savienības dalībvalsts vai Eiropas Ekonomiskās zonas valsts.

Darbības noteikumi

Fonda Darbības noteikumu Komisijā reģistrētā un spēkā esošā redakcija.

ES Eiropas Savienība.

ETF kopējo ieguldījumu uzņēmuma ieguldījumu apliecības (daļas), kuras tiek tirgotas regulētajā tirgū un fondu pārvaldošā sabiedrība veic nepieciešamos pasākumus, lai nodrošinātu, ka ieguldījumu apliecību tirgus cena būtiski neatšķiras no fonda daļas vērtības.

EUR euro – Eiropas Monetāras Savienības dalībvalstu naudas vienība.

Finanšu un kapitāla tirgus komisija un/vai Komisija

Pilntiesīga autonoma valsts iestāde, kas atbilstoši savam darbības mērķim un uzdevumiem regulē un pārbauda finanšu un kapitāla tirgu un tā dalībnieku darbību. Komisija patstāvīgi pieņem lēmumus savas kompetences ietvaros, veic tai ar LV tiesību aktiem noteiktos uzdevumus un atbild par to izpildi.

Finanšu instrumenti

Šo Darbības noteikumu izpratnē tikai Dalībvalstī / OECD dalībvalstī emitēti Parāda vērtspapīri, Naudas tirgus instrumenti, ETF un Ieguldījumu fondu apliecības.

Fonda pārvaldnieks un/vai Pārvaldnieks

Fonda pārvaldnieka funkcijas veic "CBL Asset Management" IPAS, ievērojot Fonda Darbības noteikumu nosacījumus.

Fonds

"CBL Asset Management" IPAS nodibinātais slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds "Baltic Pearl Real Estate Fund".

Fonda daļa

Fonda daļa ir vienā ieguldījumu apliecībā nostiprinātās prasījuma tiesības atbilstoši Fonda daļas vērtībai. Fonda daļas vērtība ir fonda vērtības daļījums ar apgrozībā esošo ieguldījumu daļu skaitu.

Ieguldītājs

Fiziska vai juridiska persona, kurai pieder Fonda ieguldījumu daļa(-s).

Ieguldījumu apliecība

Pārvedams vērtspapīrs, kas apliecina fonda ieguldītāja līdzdalību ieguldījumu fondā un no šīs līdzdalības izrietošās tiesības.

Ieguldījumu fonda apliecība

apliecība ieguldījumu fondā, kura mērķis ir apvienot publiski piesaistītus naudas līdzekļus ieguldīšanai pārvedamos vērtspapīros un citos likvidos finanšu instrumentos, ievērojot riska samazināšanas principu un noteiktos ieguldījumu ierobežojumus, un, kuru pārvaldošajai sabiedrībai ir pienākums ne vēlāk kā mēneša laikā veikt ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšanu, ja ieguldītāji to pieprasa.

Investīciju komiteja

Fonda pārvaldnieka iecelta Investīciju komiteja, kura Fonda Darbības noteikumos noteiktajā kārtībā veic Fonda operatīvo pārvaldīšanu, tai skaitā pieņem investīciju lēmumus. Investīciju komiteja ir pilnvarota pārstāvēt Fondu bez papildus atsevišķā pilnvarojuma, un tai ir Darbības noteikumos noteiktās tiesības, pienākumi, atbildība, un kuras iecelšanu un atcelšanu regulē Fonda Darbības noteikumi.

Konta turētājs

Juridiska persona, kas saskaņā ar Finanšu instrumentu tirgus likumu un CVD noteikumiem ir tiesīga atvērt, turēt un slēgt finanšu instrumentu kontus, vai arī juridiska persona, kura, izmantojot starpbanku vai centrālo depozitāriju korespondentattiecības, var nodrošināt finanšu instrumentu turēšanu CVD.

Centrālais vērtspapīru depozitārijs un/vai CVD

Kapitālsabiedrība, kas iegrāmato un uzskaita Latvijā, Lietuvā un Igaunijā publiskajā apgrozībā izlaistos finanšu instrumentus, kā arī nodrošina finanšu instrumentu un naudas norēķinus finanšu instrumentu darījumos un finanšu instrumentu norēķinus starp finanšu instrumentu kontu turētājiem. CVD

darbojas saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2014.gada 23.jūlija regulas (ES) Nr. 909/2014 par vērtspapīru norēķinu uzlabošanu Eiropas Savienībā, centrālajiem vērtspapīru depozitārijiem un grozījumiem Direktīvās 98/26/EK un 2014/65/ES un Regulā (ES) Nr. 236/2012 prasībām.

Likums Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likums.

LV Latvijas Republika.

Naudas tirgus instrumenti

Likvidas īstermiņa parādsaistības, kuras var precīzi novērtēt jebkurā laikā (parādzīmes, noguldījumu sertifikāti, komercpapīri u.tml.) un kuras parasti tirgo naudas tirgū.

OECD dalībvalsts

Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (*Organisation for Economic Co-operation and Development*) dalībvalsts.

Pamatdarbība

Uzņēmuma darbība, kas nodrošina uzņēmuma nozīmīgākās ienākumu daļas gūšanu.

Pamatvalūta

Valūta, kurā tiek noteikta Fonda vērtība un Fonda ieguldījumu daļas vērtība. Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "Baltic Pearl Real Estate Fund" pamatvalūta ir Euro.

Parāda vērtspapīri

Vērtspapīri, kas apliecina emitenta saistības pret vērtspapīru turētāju (piem., obligācijas, parādzīmes u.tml.).

Pārvaldes nolikums

Fonda dibināšanas dokuments.

Pārvedami vērtspapīri

Vērtspapīri, kuru atsavināšanas tiesības nav ierobežotas.

Riska darījums – darījums, kuram piemīt šo Darbības noteikumu 4.nodaļā minētais kredītrisks.

Sabiedrība - "CBL Asset Management" IPAS.

Starpnieks

Finanšu iestāde, ar kuras starpniecību Turētājbanka nodrošina savu pakalpojumu sniegšanu.

Slēgtais fonds

Slēgtais fonds ir tāds fonds, kura pārvaldniekam ir aizliegta Fonda daļu atpakaļpirkšana.

Turētājbanka

AS "Citadele banka", slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "Baltic Pearl Real Estate Fund" turētājbanka. Persona, kura tur Fonda aktīvus, veic to uzskaiti, darījumus ar Fonda līdzekļiem un citus LV tiesību aktos un Turētājbankas līgumā noteiktos pienākumus.

Turētājbankas līgums

Rakstveidā noslēgts Pārvaldnieka un Turētājbankas līgums, saskaņā ar kuru Turētājbanka apņemas turēt Fonda mantu un veikt darījumus ar Fonda mantu un Fonda kontu apkalpošanu saskaņā ar LV tiesību aktiem, Pārvaldes nolikumu, Darbības noteikumiem un Pārvaldnieka rīkojumiem.

2 VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

2.1 Ziņas par šo dokumentu

Šis dokuments ir Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "Baltic Pearl Real Estate Fund" Darbības noteikumi atbilstoši Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma noteikumiem.

Šajā dokumentā lietotajiem terminiem un apzīmējumiem ir piešķirta tāda pati nozīme, kāda tiem ir Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumā.

2.2 Ziņas par Fondu

Fonda nosaukums: **Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds "Baltic Pearl Real Estate Fund"**.

Fonds tiek reģistrēts kā *alternatīvo ieguldījumu fonds* saskaņā ar *Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma Parejas noteikumu 7. punktu* kā iepriekš atbilstoši *Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumam* 19.04.2012. dibinātais *slēgtais ieguldījumu fonds* "Baltic Pearl Real Estate Fund", Reģ.Nr.: AF160 (Fonda ieguldījumu apliecību ISIN kods: LV0000400786). Reģistrējot Fondu par *alternatīvo ieguldījumu fondu*, visa *slēgtā ieguldījumu fonda* "Baltic Pearl Real Estate Fund", Reģ.Nr.: AF160 lietu kopība, t.sk. aktīvi un saistības, kļūst par Fonda mantu. Fonds dibināts kā *lietu kopība* un *pārvaldnieka fonds Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma* izpratnē un nav uzskatāms par juridisku personu. Fonds dibināts kā *slēgtais fonds* un Pārvaldniekam ir aizliegta Fonda ieguldījumu daļu atpakaļpirkšana.

2.3 Fonda pārvaldes vispārīgie principi un kārtība

"CBL Asset Management" IPAS nodibinātais alternatīvo ieguldījumu fonds "Baltic Pearl Real Estate Fund" ir kopējo ieguldījumu uzņēmums, kurš piesaista kapitālu no vairākiem ieguldītājiem, lai ieguldītu to minēto ieguldītāju labā saskaņā ar ieguldījumu politiku.

Fonds apvieno no ieguldītājiem saņemto kapitālu, lai to ieguldītu, radot apvienotu ienesīgumu šiem ieguldītājiem.

Fonds ir slēgtais fonds un Pārvaldniekam ir aizliegta ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšana. Fonds uzsāk darbību tikai pēc tā reģistrācijas Finanšu un kapitālā tirgus komisijā.

Fonda manta ir kopmanta, un tā turama, iegrāmatojama un pārvaldāma šķirti no Fonda pārvaldnieka, citu tā pārvaldē esošo fondu vai to apakšfondu, kā arī Turētājbankas mantas.

Fonda mantu nedrīkst iekļaut Pārvaldnieka vai Turētājbankas kā parādnieka mantā, ja Pārvaldnieks vai Turētājbanka pasludināti par maksātnespējīgiem vai tiek likvidēti.

Fonda ieguldītājam nav tiesību prasīt Fonda mantas dalīšanu. Šādu tiesību nav arī ieguldītāja iekļātās mantas ķīlas ņēmējam, kreditoram vai administratoram ieguldītāja — juridiskās vai fiziskās personas — maksātnespējas procesa ietvaros. Fonda mantu nedrīkst iekļaut Pārvaldnieka vai Turētājbankas kā parādnieka mantā, ja Pārvaldniekam vai Turētājbankai ir pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process vai tas tiek likvidēts.

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

Fonda pamatvalūta ir Euro.

Fonda darbības termiņš ir noteikts 13 kalendārie gadi pēc Fonda reģistrācijas Komisijā. 1 mēnesi pirms Fonda darbības termiņa beigām, bet ne vēlāk kā līdz 30.05.2025., Pārvaldniekam ir pienākums sasaukt ieguldītāju pilnsapulci, kura pieņem lēmumu par Fonda darbības pagarināšanu vai Fonda likvidāciju.

Fonda ieguldījumu apliecību iekļaušana regulētā tirgū: Fonda ieguldījumu apliecības netiks tirgotas regulētā tirgū.

Fonds nav ieguldījumu fonds ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likuma izpratnē.

3 FONDA IEGULDĪJUMU MĒRĶA, IEGULDĪJUMU POLITIKAS UN STRATĒGIJAS APRAKSTS

3.1 Fonda ieguldījumu mērķi

Fonda darbības mērķis ir nodrošināt Fonda ieguldītājiem kapitāla pieaugumu, veicot ieguldījumus, galvenokārt, nekustamā īpašuma objektos, kas ir reģistrēti Baltijas valstīs.

3.2 Fonda ieguldījumu politikas un stratēģijas apraksts

Fonda ieguldījumu politika paredz šādu ieguldījumu sadalījumu:

- 1) nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesības – līdz 100% no Fonda aktīviem;
- 2) komercsabiedrību kapitāla daļās – līdz 100% no Fonda aktīviem;
- 3) starplaikos starp darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem / komercsabiedrību kapitāla daļām vai pirms un pēc to izpildes:
 - (a) kredītiestāžu termiņnoguldījumos – līdz 100% no Fonda aktīviem;
 - (b) Finanšu instrumentos – līdz 50% no Fonda aktīviem.

Fonds ir daudz stratēģiju nekustamā īpašuma fonds, kas apvieno mājokļu, komerciālā un industriālā nekustamā īpašuma ieguldījumu stratēģiju.

Fonda ieguldījumu stratēģija paredz tiešus vai netiešus ieguldījumus nekustamā īpašuma attīstības projektos ar mērķi par Fonda līdzekļiem vai Fonda aizņemtajiem līdzekļiem palielināt nekustamā īpašuma objektu tirgus vērtību, veicot nekustamā īpašuma būvniecību, rekonstrukciju, renovāciju vai citādu uzlabošanu.

Fonda ieguldījumu stratēģija paredz, ka Fonda līdzekļi tiek ieguldīti nekustamajā īpašumā:

- iegādājoties nekustamā īpašuma objektus ar cenas pieauguma potenciālu;
- iegādājoties nekustamo īpašumu vai tā lietošanas tiesības ar mērķi saņemt ienākumus no īres un/vai nomas maksām;
- īstermiņā iegādājoties un pārdodot nekustamā īpašuma objektus;
- noslēdzot līgumus par nekustamā īpašuma objektu celtniecību, tai sk., rekonstrukciju;
- noslēdzot līgumus par nekustamā īpašuma vērtības paaugstināšanas darbiem;
- noslēdzot līgumus par nekustamā īpašuma objektu iznomāšanu un izīrēšanu;
- piedaloties nekustamo īpašumu investīciju projektu finansēšanā;
- veicot citus darījumus ar nekustamo īpašumu vai tā lietošanas tiesībām.

Pēc nekustamā īpašuma attīstības projektu realizācijas, Fondam ir iespējams tos eksponēt tirgū kā atsevišķus īpašumus (dzīvokļus, nedzīvojamās telpas, īpašumu komerciāliem un industriāliem mērķiem). Fonda mantā

ietilpstošie nekustamie īpašumi pēc attīstības projektu realizācijas pabeigšanas tiek pārdoti gala patērētājiem, kā arī tiek pārdotas komercsabiedrību, kurām minētais nekustamais īpašums pieder vai piederēs, daļas.

Realizējot Fonda ieguldījumu stratēģiju, Pārvaldnieks ņem vērā nekustamā īpašuma likviditātes profilu, kas tiek saskaņots ar Fonda likvidācijas un Fonda ieguldījumu apliecību dzēšanas termiņu.

3.3 Aktīvu veidi, kuros Fonds paredz veikt ieguldījumus

Fonda līdzekļus var ieguldīt:

- 1) Nekustamajā īpašumā, kas atrodas un ir reģistrēts Baltijas valstīs, vai tā lietošanas tiesībās;
- 2) Baltijas valstīs reģistrētu komercsabiedrību kapitāla daļās, ievērojot Darbības noteikumu 3.3.2. punkta nosacījumus.

Starplaikos starp darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem / komercsabiedrību kapitāla daļām vai pirms un pēc to izpildes Fonda naudas līdzekļus var izvietot arī Latvijā vai citā Dalībvalstī licencētu kredītiestāžu noguldījumos un Dalībvalstī / OECD dalībvalstī emitētos Finanšu instrumentos.

3.3.1 Ieguldījumi nekustamā īpašuma objektos vai to lietošanas tiesībās

Fonda līdzekļus var ieguldīt nekustamajā īpašumā, kas atrodas un ir reģistrēts Baltijas valstīs, vai tā lietošanas tiesībās.

Nekustamā īpašuma veidi:

- 1) Mājokļu nekustamais īpašums, t.sk. jaunbūves:
 - Daudzdzīvokļu mājas;
 - Dzīvojamās mājas;
 - Citas dzīvojamās ēkas vai zemes gabali dzīvojamo ēku apbūvei.
- 2) Komerčiālais nekustamais īpašums: t.sk. jaunbūves
 - Tirdzniecības objekti;
 - Biroja objekti;
 - Citas neapdzīvojamās telpas vai zemes gabali komerciālo ēku apbūvei.
- 3) Industriālais nekustamais īpašums t.sk. jaunbūves:
 - Ražošanas objekti;
 - Noliktavu un loģistikas objekti;
 - Citas neapdzīvojamās telpas vai zemes gabali industriālo ēku apbūvei.

3.3.2 Ieguldījumi komercsabiedrību kapitāla daļās

Fonda līdzekļus var ieguldīt (t.sk. pērkot kapitāla daļas vai palielinot attiecīgās komercsabiedrības pamatkapitālu) kapitāla daļās:

- 1) komercsabiedrībās, kuru darbības veidi ir nekustamo īpašumu projektēšana, būvniecība, renovācija, rekonstrukcija, citas atļautās darbības, kas vērstas uz nekustamā īpašuma vērtības paaugstināšanu, nekustamo īpašumu uzturēšanu, apsaimniekošanu vai citādu šāda veida apkalpošanu;
- 2) komercsabiedrībās, kuru darbības veidi ir nekustamo īpašumu izīrēšana, pārvaldīšana, iznomāšana, viesnīcu vai tml. darbība;
- 3) komercsabiedrībās, kuru darbības veidi ir nekustamo īpašumu tirdzniecība, nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana, starpniecības pakalpojumi nekustamā īpašuma tirgū vai citi šāda veida pakalpojumi;
- 4) komercsabiedrībās, kuru darbības veidi ir saistīti ar projektēšanu, būvniecību, renovāciju vai rekonstrukciju.

3.3.3 Ieguldījumi kredītiestāžu noguldījumos un Finanšu instrumentos

Fonda līdzekļus var ieguldīt Latvijā vai citā Dalībvalstī licencētu kredītiestāžu noguldījumos. Vienā kredītiestādē noguldījumos var turēt ne vairāk kā 20% apjomā no Fonda aktīviem. Iepriekš noteiktais ierobežojums nav attiecināms uz prasībām pēc pieprasījuma pret Turētājbanku.

Fonda līdzekļi var tik ieguldīti Dalībvalstī vai OECD dalībvalstī emitētos Parāda vērtspapīros, ieguldījumu fondu, t.sk. ETF, kuri veic ieguldījumus parāda vērtspapīros un kapitāla vērtspapīros, apliecībās.

Fonda ieguldījumus var izdarīt brīvi pārvedamos likvidos Parāda vērtspapīros un Naudas tirgus instrumentos, kurus emitējušas Dalībvalsts vai OECD dalībvalsts, šīs valsts iestāde, aģentūra vai pašvaldība, kā arī Dalībvalstī vai OECD dalībvalstī reģistrēta kredītiestāde vai cita kapitālsabiedrība. Parāda vērtspapīru un Naudas tirgus

instrumenti uzskatāmi par likvidiem, ja tiem katru dienu ir pieejama ticama un pārbaudāma cena un jebkurā laikā pēc Pārvaldnieka iniciatīvas tos var pārdot.

Fonda līdzekļus drīkst ieguldīt Dalībvalstī vai OECD dalībvalstī reģistrēta ETF, ieguldījumu fonda vai tam pielīdzināma tāda kopējo ieguldījumu uzņēmuma ieguldījumu apliecībās vai daļās, kura darbības regulējums ir analogisks Latvijas Republikas ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likuma prasībām. Fonda līdzekļus nedrīkst ieguldīt Pārvaldnieka pārvaldīto ieguldījumu fondu apliecībās. Fonda līdzekļus drīkst ieguldīt OECD dalībvalstu valstu, kas nav Dalībvalsts, ETF vai ieguldījumu fonda apliecībās vai daļās, ja attiecīgais ieguldījumu fonds atbilst visām turpmāk minētajām šādām prasībām:

- 1) tas ir reģistrēts OECD dalībvalstī, kuras tiesiskais regulējums paredz to uzraudzību, kas ir līdzvērtīga Latvijas Republikas ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumā noteiktajai uzraudzībai, un attiecīgās ārvalsts uzraudzības institūcija sadarbojas ar Komisiju;
- 2) tā darbību regulējošās prasības, tai skaitā ieguldītāju aizsardzība, ieguldījumu un darījumu ierobežojumi, ir analogiski Latvijas Republikas ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumā noteikumiem par ieguldījumu fondu darbību;
- 3) tas sagatavo un publisko pusgada un gada pārskatus, lai būtu iespējams novērtēt tā aktīvus, saistības, ienākumus un darbību pārskata periodā.

3.3.4 Ieguldījumu ierobežojumi

Fonda līdzekļus var ieguldīt:

- 1) līdz 100% no Fonda aktīviem var tikt ieguldīti nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās;
- 2) līdz 100% no Fonda aktīviem var tikt ieguldīti komercsabiedrību kapitāla daļās, kas atbilst 3.3.2. punkta nosacījumiem.

Fonda ieguldījumi vienā atsevišķā komercsabiedrībā, kas minēta 3.3.4.punkta 2) apakšpunktā, var veidot:

- 1) līdz 100% no vienas komercsabiedrības pamatkapitāla un/vai balsstiesību kopēja apjoma;
- 2) līdz 100% no Fonda aktīviem.

Fonda ieguldījumi vienā atsevišķā nekustamā īpašuma objektā pie nosacījuma, ka objekts atbilst šo Darbības noteikumu 3.3.1.punktā noteiktajiem kritērijiem, var veidot 100% no Fonda aktīvu vērtības.

Fonda kopējie ieguldījumi zemes gabalos un nekustamo īpašumu attīstības projektos kopā, pie nosacījuma, ka objekti atbilst šo Darbības noteikumu 3.3.1.punktā noteiktajiem kritērijiem, var veidot 100% no Fonda aktīviem.

Pēc Fonda pārvaldnieka ieskatiem un, ievērojot šajos Darbības noteikumos noteikto Fonda ieguldījumu politiku, Fonda ieguldījumi vienā valstī var veidot 100% no Fonda aktīvu vērtības.

Starplaikos starp darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem / komercsabiedrību kapitāla daļām vai pirms un pēc to izpildes līdz 100% no Fonda aktīviem var tikt ieguldīti kredītiestāžu termiņnoguldījumos, ar nosacījumu, ka Fonda aktīvi, kas noguldīti vienā kredītiestādē, nedrīkst pārsniegt 20 procentus no Fonda aktīviem. Minētais ierobežojums nav attiecināms uz prasībām pēc pieprasījuma pret Turētājbanku.

Par Fonda līdzekļiem iegūtais nekustamais īpašums ir nostiprināms zemesgrāmatā uz Fonda pārvaldnieka vārda. Šo nekustamo īpašumu Pārvaldnieks nedrīkst atsavināt, ieķīlāt vai apgrūtināt ar citām lietu tiesībām bez Turētājbankas piekrišanas. Pārvaldnieks, rīkojoties ar šo nekustamo īpašumu, ievēro Likumā un šajos Darbības noteikumos noteiktos ierobežojumus.

Par Fonda līdzekļiem iegūtās komercsabiedrību kapitāla daļas reģistrē komercreģistrā uz Fonda pārvaldnieka vārda. Šādas komercsabiedrību kapitāldaļas Pārvaldnieks nav tiesīgs atsavināt, ieķīlāt vai apgrūtināt ar citām lietu

tiesībām bez Turētājbankas piekrišanas. Pārvaldnieks, rīkojoties ar komercsabiedrību kapitāla daļām, ievēro Likumā un šajos Darbības noteikumos noteiktos ierobežojumus.

Starplaikos starp darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem / komercsabiedrību kapitāla daļām vai pirms un pēc to izpildes līdz 50% no Fonda aktīviem var tik ieguldīti Finanšu instrumentos, kas ir Dalībvalstī vai OECD dalībvalstī emitēti Parāda vērtspapīri, Naudas tirgus instrumenti, ETF un ieguldījumu fondu apliecības.

3.3.1 Ieguldījumu ierobežojumu pārsniegšana

Šajos Darbības noteikumos noteiktos ieguldījumu ierobežojumus drīkst pārsniegt starplaikos starp darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem / komercsabiedrību kapitāla daļām vai pirms un pēc to izpildes, kad Fonda līdzekļus atļautajā apjomā var turēt naudas līdzekļu veidā vai ieguldīt noguldījumos un Finanšu instrumentos.

3.3.2 Darījumu veidi, ko Fonds drīkst veikt

Pārvaldnieks Fonda vārdā ir tiesīgs slēgt jebkurus ar Likumu atļautus darījumus un uzņemties saistības, ja tas atbilst ieguldījumu stratēģijai un mērķiem, tajā skaitā, bet neaprobežojoties:

- darījumi par finansējuma piesaisti (aizņēmumi) Fonda projektiem un vajadzībām;
- nekustamā īpašuma un komercsabiedrību kapitāla daļu pirkuma un pārdošanas darījumi, tajā skaitā slēgt pirkuma un pārdošanas līgumus, cerību pirkuma līgumus, nomaksas pirkuma līgumus, rokasnaudas līgumus, ķīlas līgumus, kā arī citādi apgrūtināt Fonda mantu ar lietu tiesībām;
- darījumi par nekustamā īpašuma projektu projektēšanu, būvniecību, rekonstrukciju, renovāciju vai citādu uzlabošanu, citi nekustamā īpašuma attīstības pakalpojumu līgumus;
- konsultāciju, profesionālu pakalpojumu, kas saistīti ar nekustamā īpašuma objektu iegādi, pārdošanu, vadību, iznomāšanu un apsaimniekošanu, saņemšanas un sniegšanas darījumus;
- nekustamā īpašuma apsaimniekošanas, izīrēšanas, iznomāšanas darījumus;
- aizdevumu no Fonda līdzekļiem izsniegšana ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, t.sk. piedaloties nekustamo īpašumu investīciju projektu finansēšanā;
- komercsabiedrības pamatkapitāla palielināšana un samazināšana.

Lēmumu par līgumu slēgšanu, grozīšanu, izbeigšanu, izmaiņām komercsabiedrības pamatkapitālā pieņem Fonda Investīciju komiteja atbilstoši noteiktajai kompetencei. Lēmumu par līguma slēgšanu, grozīšanu, izbeigšanu, tajā

skaitā ar konkrētu sadarbības partneri pieņem Fonda Investīciju komiteja un šajos Darbības noteikumos noteiktajos gadījumos akceptē ieguldītāju pilnsapulce, atbilstoši noteiktajai kompetencei.

Slēdzot darījumus, Investīciju komiteja izvēlas sadarbības partneri, ņemot vērā Darījuma partnera (kontrahenta) risku, ievērojot sekojošus faktorus:

- reputācijas risku un risku noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas jomā, uzraugošo institūciju publiski sniegto informāciju;
- Pārvaldnieka un Turētājbankas sadarbības vēsturi ar Darījuma partneri;
- esošo un plānoto sadarbības veidu (produkti, pakalpojumi vai darījumi) ar Darījuma partneri, transakciju biežumu, apjomu, likviditāti, aizvietojamību.

3.3.3 Politika sviras finansējuma izmantošanai

Ar sviras finansējumu saprot jebkuru darījumu, kura rezultātā Pārvaldnieks palielina Fonda riska darījumu apmēru, aizņemoties naudu (t.sk. hipotekārais kredīts).

Sviras finansējums, kas tiek ņemts ar nolūku gūt papildu peļņu palielina potenciālo kapitāla pieaugumu un palielina ienākumus, bet tajā pašā laikā palielina zaudējumu rašanās iespēju.

Pārvaldnieks uz Fonda rēķina drīkst izmantot sekojošus sviras finansējuma veidus:

- kredīti (aizņemtais kapitāls);
- noma;
- līzings (izpirkšanas darījumi).

Atļautie sviras finansējuma avoti ir:

- Eiropas Savienībā licencētas kredītiestādes;
- Eiropas Savienībā reģistrētas kapitālsabiedrības;
- Privātpersonas.

Apstākļi kādos Fonds drīkst izmantot sviras finansējumu:

- nekustamo īpašuma iegādei;
- pamatlīdzekļu iegādei;
- komercsabiedrību kapitāla daļu, kas atbilst šo Darbības noteikumu 3.3.2. punktam, iegādei.

Par sviras finansējumu netiek uzskatīti Fonda aizņēmumi, kuri tiek ņemti Fonda īstermiņa likviditātes nodrošināšanai.

Lēmumu par sviras finansējuma izmantošanu ir tiesīgs pieņemt Pārvaldnieks.

Maksimālais sviras finansējuma apmērs, kuru Pārvaldnieks ir tiesīgs uzņemties Fonda vārdā, nedrīkst trīs reizes pārsniegt Fonda aktīvu neto vērtību. Gadījumā, ja no Fonda līdzekļiem tiek izsniegti aizdevumi ieguldījumiem

nekustamajā īpašumā, tad maksimālais sviras finansējuma apmērs, kuru Pārvaldnieks ir tiesīgs uzņemties Fonda vārdā, nedrīkst divas reizes pārsniegt Fonda aktīvu neto vērtību.

Fonda sviras finansējums izsakāms kā attiecība starp Fonda riska darījumu apjomu un Fonda neto aktīvu vērtību.

Pārvaldnieks Fonda riska darījumu apjoma aprēķinam izmanto sekojošas metodes:

- bruto metodi;
- saistību metodi.

Sviras finansējuma riska novērtēšanā Pārvaldnieks regulāri analizē:

- Sviras finansējuma apjoma izmaiņas pret AIF aktīvu neto vērtību;
- Sviras finansējuma izmaksu īpatsvara izmaiņas pret AIF ieņēmumiem (AIF plānotās naudas plūsmas analīze),

Pārvaldnieks, izmantojot sviras finansējumu Fonda pārvaldē, ņem vērā Fonda darījumu apjomu un raugās, lai šo darījumu rezultātā finanšu sistēmā neveidotos sistēmiskais risks, kas varētu radīt neparedzamas tirgus attīstības risku vai varētu apdraudēt LV ekonomikas ilgtermiņa izaugsmi.

Saistībā ar izpiršanas darījumiem (līzings) Fonda pārvaldnieks ņem vērā to, vai iesaistīto aktīvu riski un atdeve tiek nodoti tālāk vai joprojām ir attiecināmi uz Fondu, t.i. Pārvaldnieks papildus darījuma juridiskajai formai ņem vērā arī tā būtību.

3.3.4 Fonda aizdevumu politika

No Fonda līdzekļiem drīkst izsniegt aizdevumus ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, t.sk. lai piedalītos nekustamo īpašumu investīciju projektu finansēšanā. Pirms izsniegt aizdevumu no Fonda līdzekļiem, Pārvaldnieks par šādu plānoto aizdevumu un tā nosacījumiem informē Turētājbanku.

Maksimālais kopējais aizdevumu apmērs, kuru Pārvaldnieks ir tiesīgs izsniegt no Fonda līdzekļiem ir noteikts ne vairāk kā 50 procentu apmērā no Fonda aktīvu neto vērtības.

Izsniedzot aizdevumus no Fonda līdzekļiem, Pārvaldnieks pieprasa saistību izpildes nodrošinājumu un/ vai pastiprinājumu.

Nodrošinājuma izvērtēšanā tiek ņemta vērā piedāvātā nodrošinājuma vērtība, tā realizācijas iespējas un iespējamās vērtības izmaiņas nākotnē.

Kā saistību izpildes nodrošinājums un pastiprinājums tiek akceptēts:

- nekustamais īpašums;
- kustamais īpašums (krājumi kā lietu kopība uz iekļāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas, pamatlīdzekļi kā lietu kopība uz iekļāšanas brīdi, kā arī lietu kopības nākamās sastāvdaļas, atsevišķi pamatlīdzekļi, tai skaitā transportlīdzekļi vai iekārtas, u.c.);
- prasījuma tiesības (debitoru parādi u.c.);
- finanšu nodrošinājums (naudas līdzekļi);
- privātpersonu, komersantu un citu juridisku personu, t.sk. valsts un pašvaldību, galvojumi;
- cits nodrošinājums, kas ir apstiprināts ar Fonda Investīciju komitejas lēmumu, ievērojot labāko praksi, piesardzības principus, pieejamo informāciju un konkrēto darījumu.

Nekustamajam īpašumam un kustamajam īpašumam, kas tiek piedāvāts kā saistību izpildes nodrošinājums, ir jābūt novērtētam un apdrošinātam.

Ja trešo personu galvojums kalpo kā būtisks saistību izpildes pastiprinājums, tiek veikta galvnieka Kredībspējas izvērtēšana.

Ar aizdevumu saistītā kredītriska vadību un kontroli nodrošina Fonda Investīciju komiteja sadarbojoties ar Pārvaldnieka izveidotu struktūrvienību, kuras uzdevums ir risku pārvaldība un kontrole.

Investīciju komiteja un Pārvaldnieks pastāvīgi sekos līdzi aizņēmēja maksājumu disciplīnai, novērtē viņa kredītpēju un savlaicīgi nosaka faktorus, kas var to negatīvi ietekmēt.

Aizdevumiem, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma ķīlu, tiek veikta regulāra nodrošinājuma vērtības pārvērtēšana. Pārējo ķīlu pietiekamība tiek uzraudzīta, veicot to periodisku apskati vai pārvērtējot ķīlas, atbilstoši to tirgus vērtībai. Gadījumā, ja tiek konstatēts, ka aizdevuma nodrošinājums nav pietiekams, Pārvaldnieks

pieprasa aizņēmējam papildus nodrošinājumu, nenodrošinātās aizdevuma daļas atmaksu, paaugstina procentu likmi vai veic citas darbības, lai atjaunotu nodrošinājuma pietiekamību un samazinātu kredītrisku.

Pārvaldnieks veic nepārtrauktu kontroli pār:

- aizdevuma atbilstību Fonda Darbības noteikumiem un Latvijas Republikā spēkā esošajiem tiesību aktiem;
- līgumu noteikumu ievērošanu;
- aizdevuma kvalitāti;
- sniegtā nodrošinājuma pietiekamību saistību izpildei.

Aizdevumiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā nav izmantojami Fonda sviras finansējuma līdzekļi.

3.3.5 Fonda ieguldījumu stratēģijas, ieguldījumu politikas maiņas procedūras apraksts

Pārvaldnieks ir tiesīgs grozīt Fonda ieguldījumu stratēģiju vai ieguldījumu politiku, grozot šos Darbības noteikumus to 7.4. punktā noteiktajā kārtībā.

3.4 Juridiskās sekas un riski, kas izriet no Fonda slēdzamajiem darījumiem

3.4.1 Fonda riska profils

Fonds ir veidots profesionāliem un pieredzējušiem ieguldītājiem, kuru mērķis ir gūt peļņu no ieguldījumiem Baltijas nekustamā īpašuma tirgū. Šī stratēģija sevī ietver tai skaitā, bet ne tikai - vispārējo tirgus risku, specifisko risku un likviditātes risku, kuri var negatīvi ietekmēt Fonda ieguldījumu apliecības vērtību.

Ieguldījumi Fondā ir saistīti ar risku jeb iespējamību, ka ieguldītāj var ciest zaudējumus. Fonda ienesīgums var būt gan pozitīvs, gan negatīvs. Fonda vērtības pieaugums vai tā saglabāšanās netiek garantēta. Fonda vēsturiskais ienesīgums negarantē, ka ieguldītājs sasniegs līdzīgu ienesīgumu nākotnē.

Ieguldītājam ir jāņem vērā riski, kas saistīti ar ieguldījumu veikšanu Fondā. Fonda ienesīgumu var ietekmēt dažādi riski. Fonda pārvaldnieks informē, ka šo Darbības noteikumu 3.4.2. sadaļā iekļautais risku saraksts nevar tikt uzskatīts par pilnīgu – tiek aprakstīti tikai būtiskākie ar Fonda ieguldījumu veikšanu saistītie riski. Ieguldītājs uzņemas visus ar ieguldījumiem Fonda ieguldījumu apliecībās saistītos riskus – t.sk. Darbības noteikumu 3.4.2. sadaļā iekļautos riskus. Ieguldītājam ir jāiepazīstas ar šiem Darbības noteikumiem un jāpaļaujas uz sevis paša vai tā piesaistīta konsultanta veiktu ieguldījuma Fondā un ar to saistīto risku izvērtējumu.

3.4.2 Ar ieguldījumiem saistītie riski:

Vispārējais tirgus risks - risks ciest zaudējumus sakarā ar aktīva pārvērtēšanu tā tirgus cenas izmaiņu rezultātā. Tirgus cena var mainīties valūtas kursa, procentu likmju izmaiņu vai citu faktoru ietekmes rezultātā.

Likviditātes risks - risks, kas Fonda ieguldījumu portfeli esošos aktīvus nebūs iespējams vēlamajā termiņā bez būtiskiem zaudējumiem pārdot vai likvidēt, un risks, ka Fonds nespēs pildīt finanšu saistības.

Darījumu partnera risks - risks Fondam ciest zaudējumus gadījumā, ja darījumu partneris pārtrauks pildīt savas saistības pirms norēķina naudas plūsmas pēdējā maksājuma. Plānojot Fonda ieguldījumu politiku Pārvaldnieks ņem vērā ieguldījumu un to turēšanas drošumu katrā konkrētā valstī un konkrētas bankas termiņnoguldījumos un/vai citos ieguldījumu objektos, t.i. tiek analizēti kredītreitingi, kas noteikti attiecīgajai valstij, bankai vai uzņēmumam. Darījumu partnera riska iestāšanās var daļēji vai pilnībā radīt saistību neizpildi attiecībā pret konkrētu ieguldījumu, radīt pilnīgu vai daļēju ieguldīto līdzekļu zaudēšanu, ilgstošu nepieejamību, apgrūtinātu vai neiespējamu rīkojumu izpildi, neiespējamību īstenot ar ieguldījumiem saistītās tiesības (piem., balsstiesības).

Kredītrisks - zaudējumu rašanās iespēja gadījumā, ja darījuma partneris vai parādnieks (debitors) nespēs vai atteiksies pildīt līguma nosacījumiem atbilstošās saistības pret Fondu. Kredīts šo Darbības noteikumu izpratnē ir jebkuras līgumiskas attiecības, kuras līdzējam veido saistības vai iespējamās saistības pret otru pusi.

Īpašie riski, kas veidojas pie ieguldījumiem nekustamajā īpašumā:

Ieguldījumiem nekustamā īpašumā ir raksturīga zema likviditāte. Ņemot vērā to, ka Fonda ieguldījumu īpatsvars vienā atsevišķā nekustamā īpašuma objektā var veidot 100 procentus no Fonda aktīviem un Fonda kopējie ieguldījumi zemes gabalos un nekustamo īpašumu attīstības projektos var veidot 100 procentus no Fonda aktīviem, ieguldītājiem ir jāapzinās tādējādi pieļautais paaugstinātais risks Fonda darbībā.

Sviras finansējuma risks – sviras finansējuma izmantošana būtiski palielina Fonda daļas vērtības svārstīgumu un ieguldījumu Fondā riska pakāpi, kā arī rada zaudējumu rašanās iespēju, gadījumā, ja krītas bāzes aktīva cena.

Ieguldītājiem jāapzinās, ka sviras finansējuma izmantošanas rezultātā, Fonda zaudējumi var būtiski pārsniegt tā veiktos ieguldījumus, kas, rezultātā, var ievērojami samazināt Fonda kopējo vērtību. Attiecībā uz sviras finansējumu pret nekustamā īpašuma ķīlu, ieguldītājiem jāapzinās, ka šis risks būtiski palielinās periodā, kad notiek nekustamā īpašuma vērtības samazināšanās, jo ir iespējams, ka sviras finansējuma izmaksas periodiski var pārsniegt peļņu, kuru ģenerē šis nekustamais īpašums.

Sistēmiskais risks - risks, ka viena sistēmas dalībnieka nespēja izpildīt savas saistības izraisīs citu dalībnieku vai finanšu iestāžu nespēju noteiktajā laikā izpildīt savas saistības. Šāda situācija var radīt Fondam ievērojamas likviditātes vai kredīta problēmas, bet tas savukārt var apdraudēt finanšu tirgus stabilitāti.

Aizdevuma risks – aizdevuma no Fonda līdzekļiem saņēmējs vai darījumu partneris var neizpildīt savas līgumā noteiktās saistības, t.sk. var neveikt vai veikt nepietiekama apjoma nepieciešamo naudas līdzekļu pārskaitījumu, lai gan Fonds ir izpildījis savas līgumsaistības attiecībā pret minēto aizdevuma saņēmēju vai darījuma partneri.

Ar tiesību aktu un/vai nodokļu režīma izmaiņām saistītais risks - risks ciest zaudējumus sakarā ar izmaiņām nodokļos vai citos tiesību aktos, valdības fiskālajā, monetārajā vai cita veida politikā, kas negatīvi ietekmē Fonda īpašumā esošo aktīvu vērtību un ar tiem saistītos nodokļus, darījuma ienesīgumu, aktīvu turēšanu, īpašumtiesību regulāciju u.tml.

Starpnieka risks - risks ciest zaudējumus Starpnieka darbības un/vai bezdarbības, maksātnespējas un/vai bankrota rezultātā (t.sk. Starpnieka krāpšanas, nolaidības, neatbilstošas Starpnieka turējumā esošo naudas līdzekļu uzskaites rezultātā u.tml.).

Turētājbankas risks – Turētājbankas nespēja darboties, kļūdaina darbība vai ļaunprātīga rīcība var negatīvi ietekmēt Fondu un samazināt Fonda mantas vērtību. Turētājbankas nespēju pilnvērtīgi darboties var izraisīt bankrots, maksātnespēja, nolaidība vai tīši nelikumīga darbība, kā arī citas darbības bez tiesiska pamata.

Īpašie riski, kas veidojas pie ieguldījumiem finanšu instrumentos:

Potenciālos ieguldījumiem finanšu instrumentos saistītos riskus, kuriem var tikt pakļauts ieguldījums Fonda ieguldījumu apliecībās, var iedalīt vairākās kategorijās, kas norāda uz iespējamiem zaudējumu rašanās cēloņiem. Fonda darbība ir saistīta ar riskiem, kas rodas no dažādiem apstākļiem. Katrs riska veids var negatīvi ietekmēt Fonda darbības rezultātu un attiecīgi ieguldījumu apliecību daļas vērtību. Šajā sakarā jāizdala sekojoši risku veidi, ar kuriem ieguldītājam jārēķinās un kurus jāņem vērā pieņemot lēmumu par ieguldījumu veikšanu Fonda ieguldījumu apliecībās:

Vispārējais tirgus risks – finanšu instrumentu cena, kā arī ienākumi no tiem, var mainīties tādu faktoru dēļ, kas ir saistīti ar procentu likmju izmaiņām (parāda vērtspapīru gadījumā), kuras nav saistītas ar kādu konkrētu finanšu instrumentu emitentu. Nelabvēlīgas tirgus izmaiņas var samazināt Fonda veikto ieguldījumu vērtību.

Specifiskais emitenta risks – iespēja ciest zaudējumus, ja parāda finanšu instrumentu cena mainīsies tādu faktoru dēļ, kas ir saistīti ar tā emitentu vai atvasinātā finanšu instrumenta gadījumā ar personu, kura emitējusi vērtspapīru, kas ir atvasinātā finanšu instrumenta bāzes aktīvs. Fonda portfeli esošā vērtspapīra vai cita finanšu instrumenta emitenta darbību un tās rezultātus var ietekmēt tādi faktori kā šā emitenta vadības kompetence, ekonomiskā situācija un izmaiņas emitenta industrijā, cita starpā emitents var neizpildīt saistības, kas noteiktas attiecīgā finanšu instrumenta emisijas noteikumos. Šāda veida negatīvi notikumi var negatīvi ietekmēt Fonda ieguldījumu vērtību

Likviditātes risks – risks, ka ieguldījumu portfeli esošos finanšu instrumentus nebūs iespējams vēlamajā termiņā bez būtiskiem zaudējumiem pārdot, likvidēt vai veikt darījumu, kā rezultātā tiek slēgta pozīcija. Ir iespējama situācija, ka Fonds var nespēt pārdot savus aktīvus par pieņemamu un saprātīgu cenu.

Kredītrisks - risks ciest zaudējumus sakarā ar finanšu instrumenta emitenta finanšu rādītāju pasliktināšanos, emitenta saistību neizpildi vai tā maksātnespēju.

Darījumu partnera risks - risks ieguldītājiem ciest zaudējumus gadījumā, ja darījumu partneris pārtrauks pildīt savas saistības pirms norēķina naudas plūsmas pēdējā maksājuma. Plānojot Fonda ieguldījumu politiku Fonda pārvaldnieks ņem vērā ieguldījumu un to turēšanas drošumu katrā konkrētā valstī un konkrētos finanšu instrumentos, t.i. tiek analizēti kredītreitingi, kas noteikti attiecīgajai valstij, bankai vai uzņēmumam. Darījumu partnera riska iestāšanās var daļēji vai pilnībā radīt saistību neizpildi attiecībā pret konkrētu finanšu instrumentu, radīt finanšu instrumentu pilnīgu vai daļēju zaudēšanu, ilgstošu nepieejamību, apgrūtinātu vai neiespjamu rīkojumu izpildi, neiespjamību īstenot ar finanšu instrumentu saistītās tiesības (piem., balsstiesības). Darījuma partneris, ar kuru ir noslēgta vienošanās par darījumu, var neizpildīt savas saistības, kā arī darījuma partneris var neveikt vai veikt nepietiekamā apjomā nepieciešamo naudas līdzekļu vai finanšu instrumentu pārskaitījumu, lai gan līgumsaistības no Fonda puses pret attiecīgo darījuma partneri ir izpildītas.

Starpnieku risks - zaudējumu rašanās Starpnieka darbības un/vai bezdarbības rezultātā, t.sk. Starpnieka krāpšanas, nolaidības, nepienācīgas rīkojumu izpildes vai neatbilstošas Starpnieka turējumā esošo finanšu instrumentu uzskaites rezultātā u.tml. Fonda pārvaldnieks neuzsāk vai pārtrauc sadarbību ar Starpnieku, ja pēc

Fonda pārvaldnieka novērtējuma var iestāties saistību neizpildes vai reputācijas risks, vai risks noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas jomā.

Starpnieku maksātnespējas un citu atsevišķu valstu maksātnespējas administratīvo režīmu risks – Fonda mantā ietilpstošo aktīvu pilnīga vai daļēja zaudēšana, ilgstoša nepieejamība, neiespējama vai apgrūtināta rīcība ar tiem, t.sk. neiespējamība īstenot ar finanšu instrumentiem saistītās tiesības (t.sk. balsstiesības) vai informācijas nepieejamība sakarā ar Starpnieka, kura turējumā nodoti finanšu instrumenti vai, kurš iesaistīts rīkojumu izpildē, maksātnespēju (bankrotu) vai līdzvērtīgu procesu, ar kuru ierobežota vai apturēta tā darbība. Starpnieka maksātnespējas un citu līdzvērtīgu režīmu gadījumā pastāv risks neatgūt ne finanšu instrumentus, ne to vērtību naudā. Jāņem vērā, ka Fonda mantā ietilpstošo finanšu instrumentu turēšanai un Starpnieka maksātnespējas procesam var tikt piemēroti Ārvalsts tiesību akti un tirgus prakse, kas var būtiski atšķirties no LV pastāvošās. Tiesības uz finanšu instrumentiem var skart neprognozējami attiecības valsts likumdevēja, izpildvaras vai tiesu lēmumi. Fonda pārvaldnieks var neatgūt finanšu instrumentus, bet Starpnieka maksātnespējas ietvaros to vērtība var tikt kompensēta (vai daļēji kompensēta) naudā. Finanšu instrumentu vērtība maksātnespējas procesa ietvaros tiek noteikta saskaņā ar attiecības valsts tiesību aktiem, kas tiek piemēroti maksātnespējas procesam. Starpnieka maksātnespējas un citu valstu maksātnespējas administratīvā režīma pastāv iespēja neatgūt ne finanšu instrumentus, ne to vērtību naudā.

Turētājbankas risks – Turētājbankas nespēja darboties, kļūdaina darbība vai ļaunprātīga rīcība var negatīvi ietekmēt un samazināt Fonda mantas vērtību. Turētājbankas nespēju pilnvērtīgi darboties var izraisīt tās maksātnespēja, bankrots, nolaidība vai tīši nelikumīga darbība, kā arī citas darbības bez tiesiska pamata.

Ārpus Eiropas Savienības (ES) reģistrēto vai emitēto finanšu instrumentu turēšanas risks – nepilnības atsevišķu valstu, kas ir ārpus ES regulējumā attiecībā uz finanšu instrumentu turēšanu citu personu labā var negatīvi ietekmēt Fonda vai Fonda pārvaldnieka tiesības uz finanšu instrumentu un novest pie tā, ka par finanšu instrumentu īpašnieku tiek uzskatīta Turētājbanka, Starpnieks vai Starpnieka piesaistīta cita persona (apakš-starpnieks). Nepilnību šādu valstu finanšu instrumentu turēšanas sistēmā citu personu labā, Starpnieku, finanšu instrumentu emitentu rīcības rezultātā darījumiem ar Fonda mantu vai ienākumiem no darījumiem ar Fonda mantu vai Finanšu instrumentu notikumiem var tikt arī piemērotas neatbilstošas nodokļu likmes.

Citi riski – nepārvarama vara (*force majeure*), t.sk. dabas katastrofas, stihijas, streiki, masu nekārtības, noziedzīga rīcība, traucējumi saziņas līdzekļos un informācijas sistēmās, kas arī citi riski, kurus Fonda pārvaldnieks nevar paredzēt un ietekmēt.

Galvenie Ārvalstu ieguldījumu riski:

Politiskais risks - saistīts ar ieguldījuma valstu iesaistīšanos militāros konfliktos un karadarbībā, kā arī ar izmaiņām valstu politiskajā vidē, piemēram, vardarbīga valdības gāšana, apvērsumi vai citi notikumi, kuri iespaido valsts vai reģiona politisko vai ekonomisko stabilitāti vai turpmāku šīs valsts (reģiona) attīstību. Šādi faktori parasti spēcīgi ietekmē arī attiecīgās valsts finanšu tirgus un attiecīgi var negatīvi ietekmēt Fonda darbības rezultātus.

Ekonomiskais risks - saistīts ar ekonomiskās situācijas izmaiņām ieguldījumu reģionos, tādām kā ekonomiskā recesija, pārmērīga inflācija, banku krīze u.c.

Valūtas risks - ar šo risku ir domāti iespējamie zaudējumi, kas Fondam var rasties no nelabvēlīgām valūtas kursa svārstībām. Fonda aktīvi var tikt izvietoti ne tikai pamatvalūtā, bet arī citās valūtās denominētos ieguldījumu objektos, kā rezultātā rodas ārvalstu valūtas vērtības izmaiņas risks attiecībā pret Fonda pamatvalūtu.

Informācijas risks - patiesas vērtspapīru tirgus informācijas, kura atspoguļo emitenta reālo situāciju, nepieejamība vai trūkums.

Juridiskais risks jeb normatīvo aktu izmaiņu risks – risks, kas var radīt papildu izdevumus un/vai zaudējumus sakarā ar grozījumiem Ārvalstu tiesību aktos, piemērojot jebkādas izpildvaras, likumdevēja vai tiesu varas lēmumus/aktus, kā rezultātā Fonda mantā ietilpstošiem naudas līdzekļiem (t.sk., kas atrodas turēšanā pie Starpnieka) tiek uzlikts arests vai citi ierobežojumi, liedzot brīvi rīkoties ar tiem.

Grāmatvedības un nodokļu dubultās iekasēšanas risks - saistīts ar dažādu grāmatvedības uzskaites pamatprincipu pielietošanu dažādu valstu vērtspapīru uzskaites un reģistrācijas sistēmās, kas var radīt papildus grūtības ieguldījumiem, kā arī nerezidentu ieguldījumiem Ārvalstīs var būt noteiktas lielākas nodokļu likmes, līdz ar to Fonda īpašumi var tikt vairāk apgrūtināti nekā ieguldot vietējā tirgū.

Citi riski - risks ciest zaudējumus sakarā ar to, ka iestājas dažādi nepārvaramas varas apstākļi (piemēram, dabas stihijas, kara darbības, streiki u.c.), valsts institūciju noteiktas sankcijas un tiesu spriedumi pret emitentu vai jebkuru no darījumu partneriem un tamlīdzīgi notikumi, kas var būtiski samazināt ieguldīto līdzekļu vērtību.

Risku iedarbības rezultātā ieguldītājs var ciest sava ieguldījuma būtisku samazinājumu.

Juridiskās sekas, kas iestājas un kas izriet no līgumiem, kas saistīti ar Fonda ieguldījumiem Latvijas Republikas teritorijā tiek noteiktas atbilstoši Latvijas Republikas tiesību aktiem. Strīdi, kas izriet no minētajiem līgumiem tiek izskatīti Latvijas Republikas vispārējās jurisdikcijas tiesās vai šķīrējtiesās atbilstoši Latvijas Republikas

procesuālajām un materiālajām tiesību normām, piemērojot Latvijas Republikas tiesību aktus. Tiesas (šķīrējtiesas) nolēmums var tikt atzīts un izpildīts Latvijas Republikas teritorijā, kā arī ārpus tās, ievērojot Latvijas Republikas tiesību normas un saistošus starptautiskus līgumus.

Ja līgumi ir saistīti ar Fonda ieguldījumiem ārpus Latvijas Republikas teritorijas (ja tādi tiek veikti), tad šādiem līgumiem tiek piemēroti attiecīgās Ārvalsts tiesību akti, atbilstoši kuriem tiek noteiktas no līgumiem izrietošās juridiskās sekas, tiek risināti strīdi un izpildīti tiesas nolēmumi.

3.4.3 Iespējamo pasākumu apraksts riska samazināšanai

Ar mērķi samazināt ieguldījumu riskus Fonda pārvalde notiek ievērojot diversifikācijas un risku samazināšanas principus.

Veicot ieguldījumus uz Fonda rēķina nekustamā īpašuma objektos, Pārvaldnieks iegūst ticamu un vispusīgu informāciju par nekustamo īpašumu un arī turpmāk seko šī nekustamā īpašuma stāvoklim. Lai samazinātu varbūtību ciest finansiālo zaudējumu risku, Pārvaldniekam ir tiesības veikt nekustamā īpašuma objektu apdrošināšanu pret uguns un dabas stihijas riskiem un/vai pretiesisku trešo personu rīcību.

Šajos Darbības noteikumos noteiktās Fonda ieguldījumu politikas ietvaros, izstrādājot Fonda ieguldījumu stratēģiju un nosakot limitus, Pārvaldnieks veic analīzi par Fonda veikto ieguldījumu sadalījumu pa nekustamā īpašuma veidiem, u.c., izvērtējot katra šī faktora riska pakāpi. Pārvaldnieks stingri ievēro šajos Darbības noteikumos un LV tiesību aktos noteiktās normas un ierobežojumus.

Izmantojot sviras finansējumu Pārvaldnieks ņem vērā, ka sviras finansējums palielina kapitāla pieauguma un ienākumu gūšanas potenciālu, bet tajā pašā laikā pieaug zaudējumu rašanās iespējas. Pārvaldnieks apzinās, ka sviras finansējuma piesaiste nav piemērota periodos, kad tirgū vērojamas augstas vai augošas procentu likmes. Pārvaldot riskus, kurus var radīt sviras finansējums, Pārvaldnieks īpašu vērību velta hipotēku kredītu procentu likmju svārstībām, kā arī ņem vērā ieguldījumu nekustamā īpašumā relatīvi nelikvīdo raksturu un prasības naudas plūsmai, kura nepieciešama nekustamā īpašuma uzturēšanai un efektīvas funkcionēšanas nodrošināšanai.

Pārvaldnieks sistēmiskā riska mazināšanai, veidojot darījumu attiecības ar citiem finanšu pakalpojumu sniedzējiem un darījumu partneriem, izvērtē faktoros, kuri ietekmē sviras finansējuma piesaistīšanas rezultātu Fonda darbībā, nosakot šo faktoru kritiskās robežas.

Fonda ieguldījumu stratēģija tiek veidota tā, lai, tik tālu cik iespējams, minimizētu 3.4.1. un 3.4.2.punktos minētos riskus, taču Pārvaldnieks negarantē to, ka nākotnē būs iespēja pilnībā izvairīties no šiem riskiem.

3.4.4 Ar ieguldījumiem saistīto līgumu juridiskās sekas

Ar ieguldījumiem saistītie tiesīgi noslēgtie līgumi uzliek juridisku pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesības atkāpties no šāda līguma, kaut arī tā atlīdzinātu otram pusei zaudējumus. Slēdzot ar ieguldījumiem saistītos līgumus Pārvaldnieks pēc iespējas centīsies tos pakļaut Latvijas Republikas normatīvo aktu prasību piemērošanai, kā arī to sakarā radušos strīdu izskatīšanu Latvijas Republikas vispārējās jurisdikcijas tiesās. Tomēr līgumiem par ieguldījumiem nekustamajā īpašumā parasti tiek piemērotas tās valsts normatīvie akti un izvēlēta tā vispārējās jurisdikcijas tiesas izskatīšanas vieta, kurā attiecīgais nekustamais īpašums ir reģistrēts. Ārvalstu tiesu nolēmumu un izpildi

Latvijas Republikā reglamentē Latvijas Republikas Civilprocesa likums, Eiropas kopienas normatīvie akti un attiecīgas starpvalstu vienošanās.

4 PĀRVALDNIKA, TURĒTĀJBANKAS UN ZVĒRINĀTA REVIDENTA IDENTITĀTE, TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

4.1 Fonda pārvaldnieks

Pārvaldnieka nosaukums: "CBL Asset Management" IPAS
Juridiskā adrese: Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, Latvija
Tālr. (+371)67010810

Pārvaldnieka izpildinstitūcijas atrašanās vieta sakrīt ar juridisko adresi.

Pārvaldnieka dibināšanas datums: 2002.gada 11.janvāris
Vienotais reģistrācijas numurs: 40003577500
Pārvaldnieka reģistrētā un apmaksātā pamatkapitāla apjoms: EUR 5'904'918

Pārvaldnieka akcionāru saraksts: AS "Citadele banka"
Vienotais reģistrācijas numurs: 40103303559
Akciju skaits: 5'904'918 ar balsstiesībām
Daļa pamatkapitālā: 100.00%

Licences un speciālas atļaujas:

Licence alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka darbībai reģistrēta Finanšu un kapitāla tirgus komisijas licenču reģistrā 2014.gada 10.janvārī ar Nr. 06.13.08.098/354.

Licence ieguldījumu pārvaldes pakalpojumu sniegšanai Nr.06.03.07.098/285.1 - izsniegta 2002.gada 15.februārī, pārreģistrēta 2004.gada 10.decembrī, 2005.gada 30.septembrī, 2005.gada 5.decembrī, 2010.gada 5.augustā un 2014.gada 19.februārī.

Licence Valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļu pārvaldīšanai Nr.06.03.09.098/284 izsniegta - 2002.gada 20.septembrī, pārreģistrēta 2004.gada 10.decembrī, 2005.gada 7.decembrī un 2010.gada 5.augustā.

Pārvaldnieka pamatdarbība ir fonda pārvalde, kas ietver Fonda ieguldījumu pārvaldīšanu un risku pārvaldīšanu.

Pārvaldnieks sniedz arī šādus papildpakalpojumus:

- 1) Fonda administratīvā vadība, kas ietver šādas darbības:
 - fonda juridisko lietu un grāmatvedības kārtošana,
 - informācijas sniegšana pēc fonda ieguldītāju pieprasījuma,
 - fonda vērtības un ieguldījumu daļas cenas noteikšana,
 - fonda darbību regulējošo prasību ievērošanas uzraudzība,
 - fonda ienākumu sadale,
 - ieguldījumu daļu emisija un atpakaļpirkšana,
 - līgumsaistību norēķinu izpilde,
 - ar fonda līdzekļiem saistīto darījumu uzskaites kārtošana,
 - fonda ieguldījumu daļu turētāju reģistra kārtošana.
- 2) ieguldījumu apliecību izplatīšana;
- 3) ar Fonda aktīvu pārvaldīšanu saistītās nepieciešamās darbības, kas ietver infrastruktūras pārvaldību, nekustamā īpašuma pārvaldību, komercsabiedrību konsultēšanu par kapitāla struktūru, nozares stratēģiju un līdzīgiem jautājumiem, konsultācijas un pakalpojumus attiecībā uz komercsabiedrību

apvienošanu un pirkšanu, kā arī citas darbības, kas saistītas ar tādu fondu, sabiedrību un citu aktīvu pārvaldību, kuros pārvaldnieks ir veicis ieguldījumus.

Pārvaldnieks nedrīkst sniegt tikai papildpakalpojumus, ja tas neveic pārvaldnieka pamatdarbību. Fonda ieguldījumu pārvaldīšanas pakalpojumu nedrīkst sniegt, ja netiek sniegts riska pārvaldīšanas pakalpojums, bet riska pārvaldīšanas pakalpojumu nedrīkst sniegt, ja netiek sniegts fonda ieguldījumu pārvaldīšanas pakalpojums.

4.1.1 Pārvaldnieka pienākumi

Pārvaldnieks nodrošina, lai tiktu ievērotas alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku darbību un Fonda darbību regulējošās prasības atbilstoši Likumam, tieši piemērojamiem Eiropas Savienības tiesību aktiem un Komisijas normatīvajiem noteikumiem.

Pārvaldnieks, pārvaldot Fondu, rīkojas kā godīgs, gādīgs un rūpīgs saimnieks un nodrošina, lai pārvaldīšana tiktu veikta ar pienācīgu profesionalitāti un rūpību Fonda un tā ieguldītāju interesēs, neapdraudot finanšu tirgus stabilitāti un integritāti.

Pārvaldnieks veic visus nepieciešamos pasākumus, lai identificētu un novērstu interešu konfliktus, kas var rasties pakalpojumu sniegšanas laikā, un, ja tos nav iespējams novērst, nodrošina to pārvaldīšanu, ievērojot Fonda un tā ieguldītāju intereses, kā arī vienlīdzīgu attieksmi pret visiem Pārvaldnieka pārvaldītajiem fondiem. Ar Pārvaldnieka interešu konfliktu novēršanas politikas aprakstu var iepazīties Pārvaldnieka tīmekļa vietnē www.cblam.lv sadaļas "Ieguldītāju interešu aizsardzība".

Pārvaldniekam ir pienākums savā vārdā celt ieguldītāju prasības pret Turētājbanku vai trešajām personām, ja tas izriet no attiecīgajiem apstākļiem. Tomēr tas neierobežo ieguldītāju tiesības celt šādas prasības savā vārdā. Ieguldītājiem nekavējoties rakstiski jāpaziņo par šādu prasību celšanu Pārvaldniekam.

Pārvaldniekam ir pienākums nekavējoties rakstveidā informēt Komisiju par jebkuriem grozījumiem Pārvaldnieka un Turētājbankas ieinteresēto personu sarakstos, kā arī par jebkuriem grozījumiem un papildinājumiem Komisijai iesniegtajos dokumentos un informācijā.

Pārvaldniekam ir pienākums LV tiesību aktos noteiktajos gadījumos pēc savas iniciatīvas vai pēc ieguldītāju pieprasījuma sasaukt ieguldītāju pilnsapulci.

Pārvaldniekam ir pienākums nodrošināt taisnīgu un bezmaksas Fonda ieguldītāju iesniegumu un sūdzību (strīdu) izskatīšanas procedūras īstenošanu.

4.1.1 Pārvaldnieka tiesības

Pārvaldnieks savā vārdā uz ieguldītāju rēķina rīkojas ar Fonda mantu un no tās izrietošajām tiesībām, ieguldot Fonda mantu Likumā un šajos Darbības noteikumos atļautajos ieguldījumu objektos saskaņā ar riska samazināšanas principu.

Pārvaldniekam, veicot ar Fonda pārvaldi saistītās darbības, nav nepieciešama ieguldītāju piekrišana, izņemot Fonda pārvaldes nolikumā un Darbības noteikumos noteiktajos gadījumos, kad ieguldījumu lēmumus pieņem ieguldītāju pilnsapulce.

Pārvaldniekam ir tiesības uz atlīdzību par Fonda pārvaldīšanu, ieskaitot komisijas naudu un kompensāciju par izdevumiem.

Pārvaldniekam ir tiesības dibināt un pārvaldīt vairākus fondus.

Pārvaldniekam ir tiesības veikt Fonda ieguldītāju - fizisko personu datu apstrādi.

Pārvaldniekam ir tiesības neizpildīt ieguldītāju pilnsapulces un/vai Investīciju komitejas pieņemto ieguldījumu lēmumu, ja tas neatbilst Likumam, Darbības noteikumiem un/vai Pārvaldes nolikumam, vai pēc Pārvaldnieka

ieskata iespējamie kreditoru prasījumi varētu būt neatbilstoši, lai tos segtu no Fonda mantas. Lēmumu par iepriekš minēto tiesību izmantošanu pieņem Pārvaldnieka valde.

4.1.1 Pārvaldnieka atbildība

Pārvaldnieks ir atbildīgs par Fonda grāmatvedības uzskaites veikšanu un finanšu pārskatu sagatavošanu. Pārvaldnieks ir tiesīgs deleģēt Fonda grāmatvedības uzskaites veikšanu pilnvarotai personai, par kuras darbību Pārvaldnieks ir atbildīgs.

Pārvaldnieks Fonda grāmatvedības uzskaiti veic atsevišķi no Pārvaldnieka un citu tā pārvaldāmo fondu mantas.

Pārvaldnieks atbild par zaudējumiem, ko ieguldītājiem vai trešajām personām nodarījušas Pārvaldnieka amatpersonas vai pilnvarotās personas, pārkāpjot LV tiesību aktus, Fonda pārvaldes nolikumu vai Darbības noteikumus, ļaunprātīgi izmantojot tām piešķirtās pilnvaras vai nolaidīgi veicot savus pienākumus.

4.1.1 Pārvaldnieka valdes ar Fonda pārvaldi saistītās tiesības un pienākumi

Pārvaldnieka valde pārzina un vada visas Pārvaldnieka lietas. Tā atbild par visu Pārvaldnieka saimniecisko darbību, kā arī par likumam atbilstošu grāmatvedību. Valde pārstāv Pārvaldnieku.

Pārvaldnieka valde reizi ceturksnī sniedz ziņojums par savu darbību Pārvaldnieka padomei, bet gada beigās - akcionāru pilnsapulcei. Valdes priekšsēdētājs informē padomi par ikvienu nozīmīgu Pārvaldnieka darbības aspektu.

Pārvaldnieka valde nodrošina visaptverošu Pārvaldnieka un katra pārvaldāmā fonda ikdienas iekšējās kontroles sistēmu.

Pārvaldnieka valde patstāvīgi, vai pieaicinot kompetentas personas:

- veic fondu grāmatvedības uzskaiti, kārtojot katra fonda grāmatvedības uzskaiti atsevišķi;
- veic fondu finanšu pārskatu sagatavošanu;
- apstiprina fondu gada pārskatus;
- ieceļ un apstiprina zvērināto revidentu, kas veic fondu gada pārskatu revīziju;
- veic citas likumos un saistošos Komisijas normatīvajos noteikumos un lēmumos paredzētās darbības fonda aktīvu uzskaitē.

4.1.2 Pārvaldnieka padomes un tās ar Fonda pārvaldi saistītās tiesības un pienākumi

Pārvaldnieka padome ir Pārvaldnieka akcionāru ievēlēta institūcija.

Pārvaldnieka padomei ir tiesības jebkurā laikā pieprasīt no Pārvaldnieka valdes pārskatu par Pārvaldnieka vai Fonda stāvokli.

Pārvaldnieka padomei ir tiesības pārbaudīt Pārvaldnieka un Fonda reģistrus un dokumentus, vērtspapīrus un citu mantu. Pārvaldnieka padome var šo pārbaudi uzticēt kādam no saviem locekļiem vai uzdot atsevišķu jautājumu noskaidrošanu pieaicinātam lietpratējam.

4.1.3 Investīciju komiteja

Dibinot Fondu, Pārvaldnieka valde Fondam ieceļ Fonda Investīciju komiteju, kura tiek veidota no vismaz 2 locekļiem, kuri ir kopīgi pilnvaroti pārvaldīt Fondu, dot rīkojumus attiecībā uz Fonda mantu un rīkoties ar to Pārvaldnieka vārdā šo Darbības noteikumu noteiktajā kārtībā un apjomā. Investīciju komiteja savā darbībā ievēro arī Pārvaldnieka valdes lēmumus, Fonda ieguldījumu politiku un LV spēkā esošos tiesību aktus.

Pārvaldnieks nodrošina, ka Investīciju komitejas locekļi ir kompetenti Fonda ieguldījumu stratēģijas īstenošanā.

Pēc Fonda darbības uzsākšanas izmaiņas Fonda Investīciju komitejas sastāvā iniciē Pārvaldnieka valde un apstiprina ieguldītāju pilnsapulce.

Pēc jauna Investīciju komitejas locekļa apstiprināšanas ieguldītāju pilnsapulcē attiecīgā Pārvaldnieka amatpersona aizpilda un sagatavo iesniegšanai Komisijai Likumā pieprasītos dokumentus un informāciju.

Pārvaldnieka valdei ir pienākums pašai vai pēc Komisijas pieprasījuma nekavējoties atsaukt no amata Investīciju komitejas locekļus, ja tie neatbilst Likuma prasībām.

Gadījumā, ja Investīciju komiteja nav lemttiesīga, Investīciju komitejas funkcijas pilda Pārvaldnieka valde, ievērojot Darbības noteikumu un Likuma nosacījumus.

Investīciju komiteja un tās locekļi ir pilnvaroti Pārvaldnieka vārdā slēgt darījumus vai veikt jebkādas citas darbības ar Fonda mantu ar vai attiecībā pret trešajām pusēm tikai ar atsevišķu Pārvaldnieka valdes pilnvarojumu.

Investīciju komitejas sastāvā ir ieceltas un apstiprinātas šādas Pārvaldnieka amatpersonas: Pārvaldnieka valdes priekšsēdētājs Kārlis Purgailis un Kristīne Volka.

4.2 Fonda Turētājbanka

Turētājbankas nosaukums:	Akciju sabiedrība "Citadele banka"
Dibināšanas datums:	2010.gada 30.jūnijs
Vienotais reģistrācijas numurs:	40103303559
Licences:	Licence Kredītiestādes darbībai Nr.06.01.05.405/280
Turētājbankas juridiskā adrese:	Republikas laukums 2A, Rīga LV-1010, Latvija

Turētājbankas izpildinstitūcijas atrašanās vieta sakrīt ar juridisko adresi.

4.2.1 Turētājbankas tiesības

Turētājbankai ir tiesības uz atlīdzību par Turētājbankas līgumā noteikto pakalpojumu sniegšanu. Turētājbanka nodrošina Fonda aktīvu turēšanu Turētājbankas līgumā noteiktajā kārtībā un apjomā. Saskaņā ar Turētājbankas līgumu Turētājbanka nenodrošina un neveic Finanšu instrumentu turēšanu un darbības ar tiem.

Turētājbankai ir tiesības ar līgumu nodot Fonda aktīvu turēšanu, Fonda kontu apkalpošanu un brokera pienākumu (ja tādi tiek sniegti) pildīšanu trešajām personām (Starpniekiem).

Veicot darījumus ar Fondā mantā ietilpstošo nekustamo īpašumu vai veicot komercsabiedrību kapitāla daļu atsavināšanu vai apgrūtināšanu, Pārvaldniekam pirms šādu darījumu izpildes ir jāsaņem Turētājbankas piekrišana. Pirms sniegt piekrišanu šādam darījumam, Turētājbanka ir tiesīga pieprasīt Pārvaldniekam iesniegt papildus dokumentus, kas ir saistīti ar darījuma veikšanu. Turētājbanka ir tiesīga nesniegt savu piekrišanu darījumam, ja tās ieskatā šāds darījums neatbilst Darbības noteikumiem, Pārvaldes nolikumam un/vai Turētājbankas līgumam vai tās rīcībā trūkst informācijas, lai izvērtētu šā darījuma atbilstību iepriekšminētajiem dokumentiem.

4.2.2 Turētājbankas tiesības, nodrošinot Fonda mantas turēšanu

Turētājbanka drīkst turēt Fonda aktīvus pie Starpnieka, ja tam ir pamatots iemesls. Turētājbankā izvēlas un piesaista Starpniekus Fonda mantas turēšanai, ievērojot Likumā noteiktās prasības.

Turētājbanka ir tiesīga turēt Fonda aktīvus pie Starpnieka ārvalstī, uz kuru neattiecas LV noteiktajām uzraudzības prasībām līdzvērtīgas darbību regulējošās prasības (tai skaitā minimālā kapitāla prasības) un to uzraudzība, un kas nav pakļauts ikgadējai zvērināta revidenta revīzijai, ja tiek ievēroti šādi nosacījumi:

- Ieguldītāji tiek informēti par Fonda aktīvu turēšanu pie ārvalsts Starpnieka un šādas turēšanas pamatojumu, izvietojot šādu informāciju Pārvaldnieka tīmekļa vietnē <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>,
- Turētājbanka ir saņēmusi rakstveida piekrišanu no Fonda pārvaldnieka, kas darbojas Fonda vārdā, Fonda aktīvu turēšanai pie šāda ārvalsts Starpnieka.

4.2.3 Fonda Turētājbankas pienākumi

Turētājbanka tur Fonda mantu saskaņā ar Likumu, Eiropas Komisijas Deleģēto regulu (ES) Nr. 231/2013 (2012. gada 19. decembris) un Turētājbankas līgumu.

Turētājbanka nodrošina, lai Fonda daļu emisija, pārdošana un atpakaļpieņemšana notiktu saskaņā ar Likumu, Eiropas Komisijas Deleģēto regulu (ES) Nr. 231/2013 (2012. gada 19. decembris) un Darbības noteikumiem.

Turētājbanka nodrošina, lai Fonda daļu vērtība tiktu aprēķināta saskaņā ar Likumu, Eiropas Komisijas Deleģēto regulu (ES) Nr. 231/2013 (2012. gada 19. decembris) un Darbības noteikumiem.

Turētājbanka izpilda Pārvaldnieka vai Pārvaldnieka pilnvaroto personu rīkojumus, ja tie nav pretrunā ar Likumu, Eiropas Komisijas Deleģēto regulu (ES) Nr. 231/2013 (2012. gada 19. decembris), Komisijas noteikumiem, Darbības noteikumiem un Turētājbankas līgumu.

Turētājbanka nodrošina, lai pienācīgi tiktu veikti darījumi ar Fonda aktīviem noteiktie maksājumi.

Turētājbanka nodrošina, lai Fonda ienākumi tiktu izlietoti saskaņā ar Likumu, Eiropas Komisijas Deleģēto regulu (ES) Nr. 231/2013 (2012. gada 19. decembris) un Darbības noteikumiem.

Turētājbanka savā vārdā ceļ ieguldītāju prasības pret Fonda pārvaldnieku, ja attiecīgie apstākļi to prasa. Tas neierobežo ieguldītāju tiesības celt šādas prasības savā vārdā.

Turētājbanka, veicot savus pienākumus, rīkojas kā godīgs, gādīgs un rūpīgs saimnieks neatkarīgi no Fonda pārvaldnieka un nodrošina, lai tās pakalpojumi tiktu sniegti ar pienācīgu profesionalitāti un rūpību Fonda un tā ieguldītāju interesēs.

4.2.4 Fonda Turētājbankas atbildība

Turētājbanka atbilstoši LV tiesību aktiem atbild ieguldītājiem un Pārvaldniekam par zaudējumiem, kas nodarīti, ja Turētājbanka ar nolūku vai aiz neuzmanības pārkāpusi Likumu vai Turētājbankas līgumu vai nolaidīgi veikusi savus pienākumus. Fonda aktīvu turēšana pie Starpniekiem neatbrīvo Turētājbanku no Likumā noteiktās atbildības par tai uzticēto pienākumu izpildi.

Pārvaldnieks nodrošina, lai Fonda ieguldītāji nekavējoties tiek informēti par izmaiņām Turētājbankas atbildības apjomā, publicējot attiecīgo informāciju Pārvaldnieka tīmekļa vietnē <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>.

4.2.5 Pārvaldnieka un Turētājbankas sadarbība Fonda pārvaldē

Darījumus ar Fonda mantu Pārvaldnieks veic ar Turētājbankas starpniecību. Fonda mantas pārvaldes nodrošināšanai, Pārvaldnieks noslēdz līgumu ar Turētājbanku, saskaņā ar kuru Turētājbanka apņemas turēt

Fonda mantu, veikt darījumus ar Fonda mantu un veikt Fonda kontu apkalpošanu, kā arī citas darbības saskaņā ar Likumu, noslēgto Turētājbankas līgumu un Pārvaldnieka rīkojumiem.

Turētājbanka, veicot Likumā noteiktos pienākumus, darbojas neatkarīgi no Pārvaldnieka un tikai Fonda ieguldītāju interesēs, ja tās nav pretrunā ar Likumu, atbilstošajiem LV tiesību aktiem, ES tiesību aktiem, Komisijas noteikumiem un šiem Darbības noteikumiem.

Turētājbanka drīkst veikt maksājumus no Fonda konta tikai uz Pārvaldnieka rīkojuma pamata, kā arī tai ir pienākums izpildīt citus Pārvaldnieka rīkojumus, ja tie nav pretrunā ar Likumu, atbilstošajiem LV un ES tiesību aktiem, Darbības noteikumiem un Turētājbankas līgumu.

4.3 Zvērināts revidents

Zvērināta revidenta nosaukums:	SIA "KPMG Baltics"
Reģistrācijas numurs:	40003235171
Juridiskā adrese:	Vesetas iela 7, Rīga, LV-1013, Latvija

SIA "KPMG Baltics" izpildinstitūcijas atrašanās vieta sakrīt ar juridisko adresi.

Licences: Latvijas Zvērinātu revidentu asociācijas licence revīzijas pakalpojumu sniegšanai Nr.55.

SIA "KPMG Baltics" ir viena no lielākajām audita, vadības un nodokļu konsultāciju kompānijām Latvijā.

Zvērinātā revidenta pienākumi. Zvērināts revidents veic Fonda gada pārskata revīziju saskaņā ar likumu "Par zvērinātiem revidentiem".

4.4 Pārvaldes pakalpojumu deleģēšana

Pārvaldnieka pārvaldes pakalpojumu (fondu ieguldījumu pārvaldīšana, riska pārvaldīšana) deleģēšana ir pieļaujama tikai ar ieguldītāju pilnsapulces akceptu, cita starpā Darbības noteikumos norādot LV tiesību aktos pieprasīto informāciju par deleģēto pakalpojumu, deleģētā pakalpojuma sniedzēja identitāti un iespējamiem interešu konfliktiem.

5 PROFESIONĀLĀS ATBILDĪBAS RISKĀ SEGŠANA

Ar Fonda pārvaldnieka darbību saistīto iespējamo profesionālās atbildības risku segšanai Pārvaldnieks nodrošina papildu pašu kapitālu, kura apmērs ir pietiekams, lai segtu iespējamās profesionālās atbildības riskus, kas rodas Pārvaldnieka profesionālās darbības nolaidības dēļ.

Pārvaldnieks katra finanšu gada beigās pārrēķina papildus kapitālu, kas nepieciešams profesionālās nolaidības radītās atbildības risku segšanai, un attiecīgi koriģē papildu pašu kapitāla apjomu. Ja ikgadējā Pārvaldnieka pārvaldīto alternatīvo ieguldījumu fondu portfeļu vērtība ievērojami palielinās, Pārvaldnieks bez kavēšanās pārrēķina papildu pašu kapitāla prasības un attiecīgi koriģē papildu pašu kapitāla apjomu.

6 IEGULDĪJUMU LĒMUMU PIENĒMŠANAS KĀRTĪBA

Ar Fonda mantu rīkojas, pieņem lēmumus un izdod rīkojumus Pārvaldnieka valdes iecelta Fonda Investīciju komiteja, kas veic Fonda pārvaldnieka funkcijas, ievērojot Darbības noteikumu nosacījumus, Pārvaldnieka valdes

lēmumus, Fonda ieguldījumu politiku un kārtībā, kādā to paredz LV spēkā esošie tiesību akti un šie Darbības noteikumi.

Ieguldītāji, kam pieder Fonda ieguldījumu apliecības, kā kolektīva grupa nepiedalās ikdienas lēmumu pieņemšanā vai kontrolē.

6.1 Ieguldījumu objektu izvēle

Ieguldījumu objektu izvēle notiek saskaņā ar šajos Darbības noteikumos noteiktajiem Fonda ieguldījumu politikas un ieguldījumu ierobežojumu principiem, ievērojot diversifikācijas un risku samazināšanas principus.

Veicot ieguldījumus uz Fonda rēķina, Pārvaldniekam ir pienākums ieguldīt tikai šajos Darbības noteikumos paredzētajos ieguldījumu objektos, ievērot tajā noteiktos ieguldījumu ierobežojumus, iegūt pietiekami plašu informāciju par potenciālajiem vai iegūtajiem ieguldījumu objektiem, kā arī pastāvīgi uzraudzīt un analizēt to personu finansiālo un ekonomisko stāvokli.

6.2 Lēmumu pieņemšanas kārtība

Investīciju komiteja ir atbildīga par Fonda ieguldījumu politikas ievērošanu.

Jautājumus par Fonda ieguldījumu stratēģiju un taktiku Investīciju komiteja izskata un lēmumus pieņem Investīciju komitejas sēdēs, kas tiek sasauktas pēc nepieciešamības. Investīciju komiteja ir lemttiesīga, ja tās sēdē piedalās visi locekļi. Lēmums ir pieņemts, ja visi Investīciju komitejas locekļi ir nobalsojuši „PAR”. Lēmumi tiek noformēti rakstveidā un tos paraksta visi Investīciju komitejas locekļi.

Investīciju komitejas sēdes var notikt, izmantojot attālinātos saziņas līdzekļus (konferences zvani u.tml.).

Gadījumā, ja Investīciju komiteja nav lemttiesīga, Investīciju komitejas funkcijas pilda Pārvaldnieka valde. Fonda Darbības noteikumos noteiktajos gadījumos ieguldījumu lēmumus pieņem Fonda ieguldītāju pilnsapulce.

Pārvaldnieks ir tiesīgs veikt Fonda ieguldījumus nekustamajā īpašumā un/vai ņemt aizņēmumus un/vai izsniegt aizdevumus no Fonda līdzekļiem, kuru apjoms pārsniedz 400 000 EUR tikai gadījumā, ja ieguldītāju pilnsapulce nav iebildusi pret šādu lēmumu.

Pamatojoties uz Investīciju komitejas pieņemtajiem lēmumiem, rīkojumus par darījumiem ar Fonda mantu ir tiesīgs parakstīt jebkurš Investīciju komitejas loceklis vienpersoniski. Gadījumā, ja nav šāda Investīciju komitejas lēmuma, rīkojums par darījumiem ar Fonda mantu ir jāparaksta visiem Investīciju komitejas locekļiem.

Veicot jebkādu darījumu ar Fonda mantu, jābūt Investīciju komitejas locekļa rīkojumam un Turētājbankas pilnvarotās personas akceptam. Ja rīkojums ir pretrunā ar Likumu, Komisijas noteikumiem, šiem Darbības noteikumiem vai Turētājbankas līgumu, Turētājbanka rīkojumu neizpilda.

6.3 Efektīva Fonda portfeļa vadība

Veicot Fonda pārvaldīšanu un saņemot nodrošinājumu saskaņā ar noslēgtajiem finanšu nodrošinājuma līgumiem, saņemot galvojumus, veicot aktīvu pārdošanas darījumus ar atpirkšanu, kā arī aizņemoties vai

aizdodot vai veicot citus ar Fonda mantu saistītus darījumus, Pārvaldnieks pārliecinās, ka minētie darījumi nodrošina efektīvu Fonda ieguldījumu portfeļa vadību.

Pārvaldnieks nodrošina efektīvu Fonda portfeļa vadību, ievērojot šādus darījumu veikšanas kritērijus:

- to izmantošana ir pamatota un ekonomiski izdevīga;
 - to izmantošana paredzēta vismaz vienam no šādiem mērķiem:
 - riska samazināšanai;
 - izmaksu samazināšanai;
- Fonda neto vērtības vai ienākumu palielināšanai atbilstoši Fonda ieguldījumu riska profilam un noteiktajiem ieguldījumu ierobežojumiem;
- ar tiem saistītie riski tiek atbilstoši novērtēti Fonda riska vadības procesā.

6.4 Ieguldījumu veikšana nekustamajā īpašumā

Darījumus ar nekustamo īpašumu uz Fonda rēķina var veikt tikai tad, ja neatkarīgs, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs ir veicis nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanu un Fonda pārkamās, atsavināmās vai ieķīlājamās mantas vērtība nav zemāka par nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Veicot darījumus ar nekustamo īpašumu uz Fonda rēķina, tiek ņemti vērā Darbības noteikumos neatrunātie Likumā noteiktie ierobežojumi.

Par Fonda līdzekļiem iegūtais nekustamais īpašums ir ierakstāms zemesgrāmatā uz Pārvaldnieka vārda ar atzīmi, ka nekustamais īpašums iegādāts par konkrētā Fonda līdzekļiem. Šo nekustamo īpašumu Pārvaldnieks nedrīkst atsavināt, ieķīlāt vai apgrūtināt ar citām lietu tiesībām bez Turētājbankas piekrišanas. Pārvaldnieks, rīkojoties ar šo nekustamo īpašumu, ievēro Likumā un šajos Darbības noteikumos noteiktos ierobežojumus.

No Fonda līdzekļiem piešķirtie aizdevumi, kas paredzēti ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, t.sk. piedaloties nekustamo īpašumu investīciju projektu finansēšanā, tiek nodrošināti ar nostiprinātām hipotēkām par labu Pārvaldniekam, izdarot atzīmi, ka attiecīgais nekustamais īpašums ir no Fonda līdzekļiem piešķirtā aizdevuma nodrošinājums un ka to nedrīkst apgrūtināt un atsavināt bez Pārvaldnieka piekrišanas.

6.5 Ieguldījumu veikšana komercsabiedrību kapitāla daļās

Darījumus ar komercsabiedrību kapitāla daļām uz Fonda rēķina var veikt tikai tad, ja neatkarīgs, sertificēts uzņēmējdarbības (biznesa) vērtētājs vai Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra mantiskā ieguldījuma novērtēšanas ekspertu sarakstā iekļautais eksperts ir veicis attiecīgās komercsabiedrības tirgus vērtības noteikšanu un Fonda pārkamās, atsavināmās vai ieķīlājamās komercsabiedrības kapitāla daļu vērtība nav zemāka par šādu komercsabiedrības kapitāla daļu tirgus vērtību.

Par Fonda līdzekļiem iegūtās komercsabiedrības kapitāla daļas tiek reģistrētas komercreģistrā. Attiecīgās komercsabiedrības kapitāla daļu reģistrācija komercreģistrā veicama uz Fonda pārvaldnieka vārda ar atzīmi, ka kapitāla daļas iegādātas par Fonda līdzekļiem, tās nedrīkst atsavināt vai apgrūtināt bez Fonda Turētājbankas piekrišanas un kapitāla daļas neiekļauj pārvaldnieka mantā Fonda pārvaldnieka maksātnespējas procesa ietvaros.

6.6 Ieguldījumu veikšana Finanšu instrumentos

Veicot ieguldījumus uz Fonda rēķina, Fonda pārvaldniekam ir pienākums ieguldīt tikai šajos Darījuma noteikumos paredzētajos Finanšu instrumentos, ievērot tajā noteiktos ieguldījumu ierobežojumus, iegūt pietiekami plašu informāciju par potenciālajiem vai iegūtajiem ieguldījumu objektiem, kā arī pastāvīgi uzraudzīt un analizēt to

personu finansiālo un ekonomisko stāvokli, kuru emitētajos Finanšu instrumentos ir vai tiks ieguldīti Fonda līdzekļi.

7 FONDA IEGULDĪTĀJI

7.1 Tipiskā ieguldītāja raksturojums

Fonds veidots profesionāliem ieguldītājiem, kuri grib piedalīties Baltijas valstu nekustamā īpašuma tirgus attīstībā un kuriem ir attiecīga pieredze, zināšanas un kompetence, lai patstāvīgi pieņemtu ieguldījumu lēmumu un pienācīgi novērtētu riskus, ko tie uzņemas.

Par Fonda ieguldītāju var būt jebkura fiziska vai juridiskā persona:

- kura noteiktajā kārtībā ir apliecinājusi vēlmi iegūt savā īpašumā ieguldījumu apliecības;
- kura noteiktajā kārtībā ir apliecinājusi savu gatavību pilnīgi uzņemties visus riskus, kas izriet no ieguldīšanas ieguldījumu apliecībās;
- kura ir apliecinājusi savu pieredzi veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā un nekustamā īpašuma attīstības projektos;
- kurai ir atvērts finanšu instrumentu konts;
- kurai ar likumu vai citādi nav aizliegts veikt darījumus ar Fonda ieguldījumu apliecībām.

7.2 Ieguldītāja tiesības

Fonda ieguldītājam ir šādas tiesības:

- 1) piedalīties ieguldītāju pilnsapulcēs un balsot (lemt);
- 2) bez ierobežojumiem atsavināt savas Fonda ieguldījumu apliecības;
- 3) proporcionāli ieguldītājam piederošo Fonda ieguldījumu apliecību skaitam piedalīties ar Fonda mantu gūto ienākumu sadalē.
- 4) proporcionāli ieguldītājam piederošo Fonda ieguldījumu apliecību skaitam piedalīties Fonda likvidācijas ieņēmumu sadalē.
- 5) pieprasīt Fonda ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanu Likumā un Darbības noteikumos paredzētajos gadījumos;
- 6) pieprasīt, lai Pārvaldnieks pieņem atpakaļ ieguldītāja ieguldījumu apliecības, ja Fonda pārvaldnieka vainas dēļ Darbības noteikumos un tiem pievienotajos dokumentos ziņas, kurām ir būtiska nozīme ieguldījumu apliecību novērtēšanā, ir nepareizas vai nepilnīgas;
- 7) pieprasīt un bez maksas saņemt Fonda finanšu pārskatus, iepazīties ar visu pieejamo informāciju par Pārvaldnieku un ar Fonda darbību saistītajām personām. Šīs informācijas apjoms un iegūšanas kārtība ir noteikta šo Darbības noteikumu 14.sadaļā;
- 8) iesniegt Pārvaldniekam pretenzijas, ziņojumus, iesniegumus un sūdzības.

Fonda ieguldītājam nav tiesību prasīt Fonda mantas dalīšanu. Šādu tiesību nav arī ieguldītāja iekļātās mantas ķīlas ņēmējam, kreditoram vai administratoram ieguldītāja — juridiskās vai fiziskās personas — maksātnespējas procesa ietvaros

7.3 Ieguldītāja atbildība

Ieguldītājs neatbild par Pārvaldnieka saistībām. Ieguldītājs atbild par prasījumiem, kuri var tikt vērsti pret Fonda mantu, tikai ar tam piederošajām ieguldījumu apliecībām.

Prasījumus pret ieguldītāju par tā saistībām var vērst uz viņa ieguldījumu apliecībām, bet ne uz Fonda mantu. Vienošanās, kas ir pretrunā ar iepriekš minēto, nav spēkā ar noslēgšanas brīdi.

Fonda pārvaldes nolikums un Darbības noteikumi kļūst saistoši Pārvaldnieka un ieguldītāja savstarpējās attiecībās, tiklīdz ieguldītājs Pārvaldes nolikumā un Darbības noteikumos noteiktajā kārtībā ir ieguvis īpašumā ieguldījumu apliecības.

7.4 Ieguldītāju pilnsapulce

Pārvaldniekam ir tiesības sasaukt ieguldītāju pilnsapulci pēc savas iniciatīvas, kā arī Pārvaldniekam ir pienākums sasaukt ieguldītāju pilnsapulci pēc ieguldītāju pieprasījuma Likumā noteiktajā kārtībā.

Pārvaldnieks sasauk ieguldītāju pilnsapulci pēc savas iniciatīvas, ja pilnsapulces sasaukšanu pieprasa ieguldītāji, kuri pārstāv vismaz 10% no Fonda vērtības.

Ieguldītāju pilnsapulcei ir tiesības pieņemt Pārvaldniekam saistošus lēmumus par, bet ne tikai:

- 1) Darbības noteikumu apstiprināšanu un grozījumu izdarīšanu tajos;

- 2) Pārvaldnieka vai Turētājbankas maiņu;
- 3) Fonda emisijas apjoma palielināšanu, samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu,
- 4) Fonda likvidāciju;
- 5) Fonda darbības laika pagarināšanu;
- 6) Dividenžu izmaksu;
- 7) Nekustamā īpašuma un komercsabiedrību kapitāla daļu atsavināšanu / pārdošanu;
- 8) Fonda ieguldījumu veikšanu, kuru apjoms pārsniedz 400 000 EUR;
- 9) Fonda Investīciju komitejas locekļu sastāva apstiprināšanu;
- 10) citiem jautājumiem, kurus noteikusi Komisija vai kuri ir paredzēti šajos Darbības noteikumos.

Bez ieguldītāju pilnsapulces akcepta Pārvaldniekam nav tiesību izsniegt aizdevumus no Fonda līdzekļiem t.sk. piedaloties nekustamo īpašumu investīciju projektu finansēšanā.

Ieguldītāju pilnsapulce, pieņemot ieguldījumu lēmumu, apliecina, ka ieguldītāji uzņemas ar konkrēto ieguldījumu saistītos riskus un akceptē tos. Pārvaldniekam ir pienākums neizpildīt ieguldītāju pilnsapulces pieņemto lēmumu, ja tas neatbilst Likumam, Darbības noteikumiem un/vai Pārvaldes nolikumam. Pārvaldniekam ir tiesības neizpildīt ieguldītāju pilnsapulces pieņemto vai ieguldījumu lēmumu, ja pēc Pārvaldnieka vienpusēja ieskata iespējamie kreditoru prasījumi varētu būt neatbilstoši, lai tos segtu no Fonda mantas.

Paziņojumu par ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanu Pārvaldnieks publicē oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" un Pārvaldnieka tīmekļa vietnē: www.cblam.lv, kā arī informē par to Komisiju.

Ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanas izdevumi tiek segti no Fonda mantas.

Ieguldītāju pilnsapulces lēmumu pieņemšanas kārtība tiek noteikta saskaņā ar Likumu.

7.4.1 Dividenžu izmaksas kārtība

Lēmumu par dividenžu izmaksu pieņem Fonda ieguldītāju pilnsapulce, ievērojot šādus nosacījumus:

- lēmumu par dividenžu izmaksu ieguldītāju pilnsapulce var pieņemt pēc Fonda gada pārskata apstiprināšanas. Šajā gadījumā ieguldītāju pilnsapulci sasauk Pārvaldnieka valde mēneša laikā pēc Fonda gada pārskata apstiprināšanas;
- Fonda ieguldītājiem dividendēs izmaksājamā naudas summa nedrīkst pārsniegt Fonda realizētās ieguldījumu vērtības pieaugumu;
- lēmumā par dividenžu izmaksu ieguldītājiem nepieciešams noteikt dividenžu aprēķina datumu un dividenžu izmaksas datumu;
- dividenžu izmaksas ieguldītāji saņem proporcionāli tiem piederošajam ieguldījumu apliecību skaitam.

Dividenžu izmaksa ieguldītājiem tiek veikta ar Latvijas Centrālā depozitārija starpniecību, kārtībā, kā to nosaka 01.04.2021. NASDAQ CSD NOTEIKUMI III.

Dividenžu izmaksa ieguldītājiem tiek veikti Fonda pamatvalūtā.

Izdevumi, kas saistīti ar dividenžu izmaksu ieguldītājiem tiek segti no Fonda mantas.

Pārvaldnieks par ieguldītāju pilnsapulces pieņemto lēmumu par dividenžu izmaksu Fonda ieguldītājiem paziņo ieguldītājiem, publicējot informāciju par to Pārvaldnieka tīmekļa vietnē:

<http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>, kā arī Pārvaldnieks informē par to Komisiju un Turētājbanku.

7.4.2 Emisijas apjoma samazināšanas un daļējas dzēšanas kārtība

Lēmumu par leguldījumu apliecību emisijas apjoma samazināšanu un/vai leguldījumu apliecības vērtības daļēju dzēšanu pieņem Fonda leguldītāju pilnsapulce kārtībā kā to nosaka šo Darbības noteikumu 7.4.punkts.

leguldījumu apliecību emisijas daļēja dzēšana un emisijas apjoma samazināšana tiek veikta ar Latvijas Centrālā depozitārija starpniecību kārtībā kā to nosaka 01.04.2021. NASDAQ CSD NOTEIKUMI III.

leguldījumu apliecības tiek dzēstas proporcionāli leguldītājam piederošo leguldījumu apliecību skaitam.

Veicot dzēšamo leguldījumu apliecību sadali starp leguldītājiem dzēšamo leguldījumu apliecību skaits tiek noapaļots ar precizitāti līdz 4 zīmēm aiz komata ievērojot vispārpieņemtās matemātiskās noapaļošanas metodes.

Norēķini par leguldījumu apliecībām tiek veikti Fonda pamatvalūtā.

Izdevumi, kas saistīti ar Fonda leguldījumu apliecību daļēju dzēšanu tiek segti no Fonda mantas.

Pārvaldnieks par leguldītāju pilnsapulces pieņemto lēmumu par Fonda emisijas apjoma samazināšanu vai leguldījumu apliecību vērtības daļēju dzēšanu paziņo leguldītājiem, publicējot informāciju par to Pārvaldnieka tīmekļa vietnē: <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>, kā arī Pārvaldnieks informē par to Komisiju un Turētājbanku.

7.5 Taisnīgās attieksmes nodrošināšana

Fondam nav dažādu klašu leguldījumu apliecību ar atšķirīgu sākotnējo vērtību, piekritīgajiem maksājumiem vai atšķirīgām tiesībām uz Fonda ienākumu sadali. Visās Fonda leguldījumu apliecībās ir nostiprinātas vienādas tiesības.

Fonda pārvaldnieks nodrošina vienotas attieksmes piemērošanu attiecībā pret visiem Fonda leguldītājiem. Nevienai ieguldītāju kategorijai netiek piemērota atšķirīga attieksme

Ar leguldījumu apliecības atsavināšanu ieguvējam pāriet arī attiecīgā atsavinātāja mantas domājamā daļa Fondā.

8 FONDA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANAS METODES UN KĀRTĪBA

8.1 Fonda aktīvu novērtēšanas principi

Fonda grāmatvedības uzskaitē tiek veikta saskaņā ar Likumu, "Grāmatvedības likumu", FKTK izdotiem "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi", "leguldījumu pārvaldes sabiedrību pārskatu sagatavošanas normatīvie noteikumi", "Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku pārskatu sagatavošanas normatīviem noteikumiem", Regulu Nr. 231/2013, kā arī citiem LV

tiesību aktiem. Finanšu pārskatu posteņu novērtēšanai pielieto Starptautiskās grāmatvedības standartu padomes izdotos Starptautiskos grāmatvedības standartus.

Fonda aktīvu novērtēšana tiek veikta atbilstoši šādiem grāmatvedības principiem:

- 1) pieņemts, ka Fonds tiks pārvaldīts arī turpmāk;
- 2) izmantotas tās pašas novērtēšanas metodes, kas izmantotas iepriekšējā pārskata gadā;
- 3) novērtēšana tiek veikta ar pienācīgu piesardzību:
 - fonda finanšu pārskatā tiek iekļauti tikai līdz finanšu pārskata sastādīšanas dienai iegūtie ieņēmumi,
 - tiek ņemtas vērā visas iespējamās izmaksas neatkarīgi no to rašanās laika (t.i. tās, kas attiecas uz pārskata gadu un iepriekšējiem darbības periodiem);
- 4) tiek ņemti vērā ar pārskata gadu periodu saistītie ieņēmumi un izmaksas, neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma;
- 5) tiek norādīti visi posteņi, kas būtiski ietekmē fonda finanšu pārskata lietotāju novērtējumu vai lēmumu pieņemšanu;
- 6) aktīvu un saistību posteņi un to sastāvdaļas tiek novērtētas atsevišķi;
- 7) visi darījumi tiek iegrāmatoti un atspoguļoti finanšu pārskatā, ņemot vērā to ekonomisko saturu un būtību, nevis juridisko formu.

Izņēmuma gadījumos var atkāpties no minētajiem grāmatvedības principiem. Jebkurš šāds gadījums jāpaskaidro finanšu pārskata pielikumā, norādot, kā tas ietekmēs fonda aktīvus un saistības, finansiālo stāvokli un finanšu rezultātus.

Pārvaldnieks nodrošina Fonda grāmatvedības uzskaiti fonda pamatvalūtā (euro).

Veicot Fonda grāmatvedību, darījumi ārvalstu valūtā tiek pārvērtēti LV naudas vienībās (euro).

Grāmatvedībā izmantojamais ārvalstu valūtas kurss ir Eiropas Centrālās bankas publicētais euro atsauces kurss, bet, ja konkrētai ārvalstu valūtai nav Eiropas Centrālās bankas publicētā euro atsauces kursa, izmanto pasaules finanšu tirgus atzīta finanšu informācijas sniedzēja periodiskajā izdevumā vai tā tīmekļvietnē publicēto valūtas tirgus kursu attiecībā pret euro.

Nosakot fonda un fonda daļas vērtību, aktīvi un saistības valūtā, kura ir atšķirīga no Fonda pamatvalūtas, tiek pārvērtēti Fonda pamatvalūtā saskaņā ar Darbības noteikumu 8.1.3. punkta noteikumiem. Peļņa vai zaudējumi no valūtu kursu svārstībām, palielinot vai samazinot Fonda aktīvu un saistību vērtību, attiecīgi palielina vai samazina Fonda vērtību.

Fonda vērtība ir ieguldījumu Fonda aktīvu vērtības un saistību vērtības starpība.

Fonda daļas vērtība ir fonda vērtības dalījums ar apgrozībā esošo ieguldījumu apliecību skaitu.

Fonda un fonda daļas vērtība, t.sk. aktīvu un saistību vērtība, tiek noteikti regulāri par stāvokli katra mēneša pēdējā darba dienā.

Ieguldīto Fonda līdzekļu vērtība tiek noteikta summējot visus ieguldījumus nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās, komercsabiedrību kapitāla daļās un finanšu instrumentos Fonda vērtība noteikšanas brīdī. Ieguldīto Fonda līdzekļu vērtībā neiekļauj Fonda līdzekļus, kas izvietoti kredītiestāžu termiņnoguldījumos un naudas atlikumus norēķinu kontos.

8.1.1 Nekustamā īpašuma vērtēšana

Nekustamais īpašums sākotnēji tiek novērtēts atbilstoši iegādes vērtībai, kas ir par to sniegtās atlīdzības patiesā vērtība. Iegādes vērtībā tiek iekļautas darījumu izmaksas, kuras tieši attiecas uz iegādāto nekustamo īpašumu (notāra izmaksas, valsts un pašvaldību nodokļi un nodevas u.tml.). Nekustamā īpašuma rekonstrukcijas, uzlabošanas un atjaunošanas izmaksas pieskaita nekustamā īpašuma sākotnējai vērtībai, ja paredzēts, ka šīs izmaksas palielinās no nekustamā īpašuma sagaidāmos nākotnes ekonomiskos labumus.

Turpmāk nekustamo īpašumu pārvērtē tā patiesajā vērtībā, pamatojoties uz tā tirgus vērtību. Ne retāk kā reizi gadā nekustamā īpašuma novērtējumu veic neatkarīgs, licencēts nekustamā īpašuma vērtētājs. Ja pārskata perioda laikā nekustamā īpašuma tirgus vērtība kļūst ievērojami atšķirīga no tā vērtības pārskata perioda

sākumā, un vērtības izmaiņas ir ilgstošas, nekustamā īpašuma vērtētājs Fonda nekustamā īpašuma pārvērtēšanu var veikt arī biežāk. Šajā gadījumā lēmumu par nekustamā īpašuma pārvērtēšanu pieņem Pārvaldnieka valde.

Vērtības izmaiņas tiek atspoguļotas kā nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums vai samazinājums. Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta atbilstoši "Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem" pēc vienas no sekojošām metodēm:

- 1) salīdzināmo darījumu metode;
- 2) ieņēmumu kapitalizācijas metode;
- 3) izmaksu metode.

Nosakot tirgus vērtību katram konkrētam objektam, piemērotākās metodes izvēle notiek, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

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

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

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

Nosakot Fonda un Fonda daļas vērtību, tiek pielietots pēdējais Fonda nekustamā īpašuma vērtējums.

8.1.2 Termiņnoguldījumu novērtēšana

Visi termiņnoguldījumi tiek klasificēti kā līdz termiņa beigām turētie finanšu aktīvi un tos novērtē pie termiņnoguldījuma pamatsummas pieskaitot uzkrāto procentu daļu, kas tiek aprēķināta laika periodā no pēdējā procentu izmaksas datuma līdz Fonda vērtības aprēķināšanas datumam.

8.1.3 Aktīvu valūtās, kuras ir atšķirīgas no Fonda pamatvalūtas, pārvērtēšana

Saskaņā ar Starptautiskajiem Grāmatvedības Standartiem un Starptautiskajiem Finanšu Pārskatu Sagatavošanas Standartiem aktīvi valūtā, kura ir atšķirīga no Fonda pamatvalūtas, Fonda vērtības aprēķināšanas dienā tiek pārvērtēti Fonda pamatvalūtā pēc ziņu un informācijas aģentūru "Bloomberg", "Reuters" attiecīgās valūtas maiņas kursa tirdzniecības dienas slēgšanas brīdī.

8.1.1 Komerccabiedrību kapitāla daļu novērtēšana

Komerccabiedrību kapitāla daļas sākotnēji tiek novērtētas un atspoguļotas to iegādes vērtībā, kas ir kapitāla daļu patiesā vērtība. Kapitāla daļu iegādes vērtībā tiek iekļautas arī darījumu izmaksas, kuras tieši attiecas uz iegādātajām kapitāla daļām (notāra izmaksas, valsts un pašvaldību nodevas Komercreģistram u.tml.).

Fonda mantā iekļauto komerccabiedrību kapitāla daļu tirgus vērtību nosaka ne retāk kā reizi gadā. Kapitāla daļu novērtējumu veic neatkarīgs, sertificēts uzņēmējdarbības (biznesa) vērtētājs vai Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra mantiskā ieguldījuma novērtēšanas ekspertu sarakstā iekļautais eksperts.

Ja pārskata perioda laikā kapitāla daļu vērtība kļūst ievērojami atšķirīga no to vērtības pārskata perioda sākumā, un vērtības izmaiņas ir ilgstošas, kapitāla daļu pārvērtēšanu var veikt arī biežāk. Lēmumu par kapitāla daļu pārvērtēšanas biežumu pieņem Fonda pārvaldnieka valde.

Kapitāla daļu tirgus vērtība tiek noteikta atbilstoši Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem un, ņemot vērā starptautiskās vadlīnijas privāta kapitāla vērtēšanai (The International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines). Novērtējumu var veikt pēc vienas no sekojošām metodēm:

- 1) salīdzināmo darījumu metode;
- 2) ieņēmumu kapitalizācijas metode;
- 3) izmaksu metode.

Salīdzināmo darījumu metodes pamatā ir tirgus dati par vēsturiskiem darījumiem ar līdzīgiem aktīviem vai kapitālsabiedrības daļām un izmantojot industrijas salīdzinošos rādītājus. Ieņēmumu kapitalizācijas metode ir

aktīva vai kapitālsabiedrības naudas plūsmas diskontēšana, pielietojot noteiktā nozarē piemērotas diskonta likmes. Izmaksu metode ir kapitālsabiedrības aktīvu novērtēšana pēc to aizvietošanas izmaksu metodes.

8.1.2 Finanšu instrumentu novērtēšana

Biržās vai citos regulētos tirgos kotēto tirdzniecības nolūkā turēto Parāda vērtspapīru patiesā vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz Turētājbankas rīcībā esošām pēdējām publicētām vai zināmām tirgus cenām. Gadījumā ja, Parāda vērtspapīriem, kuru ienākums tiek izmaksāts kupona veidā, un biržas cena neiekļauj uzkrātos procentus jeb kupona daļu, tā tiek pieskaitīta tādā apmērā, kas atbilst laika periodam no kupona aprēķina sākuma datuma līdz Fonda vērtības aprēķināšanas dienai.

Līdz termiņa beigām turētie Parāda vērtspapīri un Parāda vērtspapīri, kas netiek publiski tirgoti biržās vai citos regulētos tirgos, tiek novērtēti pēc amortizētās iegādes vērtības, kas tiek aprēķināta, pielietojot faktiskās procentu likmes metodi, saskaņā ar kuru vērtspapīri tiek uzskaitīti to iegādes un amortizētā diskonta vai uzcenojuma (*Agio*, *Disagio*) vērtību kopsummā, ienākumu atzīšanai un uzskaites vērtības samazināšanai pielietojot likmi, kas precīzi diskontē līdz finanšu aktīva termiņa beigām vai nākamajam procentu likmes maiņas datumam paredzamo nākotnes naudas maksājumu plūsmu līdz finanšu aktīva pašreizējai uzskaites vērtībai. Gadījumā ja, vērtspapīra ienākums tiek izmaksāts kupona veidā, uzkrātie procenti jeb kupona daļa tiek pieskaitīta tādā apmērā, kas atbilst laika periodam no kupona aprēķina sākuma datuma līdz Fonda vērtības aprēķināšanas dienai.

Ieguldījumu fondu ieguldījumu apliecību vai tiem pielīdzināmu kopējo ieguldījumu uzņēmumu ieguldījumu apliecību (daļu) vērtība tiek noteikta, balstoties uz Fonda vērtības aprēķina dienā pēdējo pieejamo ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecības atpirkšanas cenu.

8.2 Fonda saistību vērtības aprēķināšana

Saistību vērtība tiek aprēķināta summējot visus uz Fonda rēķina piekritīgos maksājumus, t.sk. Pārvaldniekam, Turētājbankai, Zvērinātam revidentam un trešajām personām no Fonda mantas izmaksājamās atlīdzības, no Fonda aizņēmumiem izrietošas saistības un pārējās saistības.

Saskaņā ar Starptautiskajiem Grāmatvedības Standartiem un Starptautiskajiem Finanšu Pārskatu Sagatavošanas Standartiem saistības valūtās, kuras ir atšķirīgas no Fonda pamatvalūtas, Fonda vērtības aprēķināšanas dienā tiek pārvērtētas Fonda pamatvalūtā pēc ziņu un informācijas aģentūru "Bloomberg", "Reuters" attiecīgās valūtas maiņas kursa tirdzniecības dienas slēgšanas brīdī.

8.3 Ienākumu un izdevumu uzskaitē

Ienākumi un izdevumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tiek atspoguļoti Fonda Ienākumu un izdevumu pārskatā neatkarīgi no to saņemšanas vai maksājuma datuma. Uzkrātie ieņēmumi tiek iekļauti Fonda Ienākumu un izdevumu pārskatā tikai tad, ja nepastāv nekādas šaubas par to saņemšanu.

Gadījumā, ja Ienākumu samaksas termiņš ir kavēts vairāk par 90 dienām vai tika konstatēta debitora maksāspējas pasliktināšanās, kuras rezultātā Pārvaldnieks nespēs saņemt parāda pamatsummu un procentus, Pārvaldnieka valde izskata jautājumu un pieņem lēmumu par uzkrāto Ienākumu izslēgšanu no Ienākumu un izdevumu pārskata un par speciālo uzkrājumu izveidošanu uzkrātiem Ienākumiem.

8.4 Atbildība

Pārvaldnieks pilnībā atbild par Fonda vērtības un Fonda daļas vērtības aprēķināšanas atbilstību Likuma un Fonda Darbības noteikumiem.

Turētājbanka seko Fonda vērtības un Fonda daļas vērtības noteikšanas atbilstībai Likuma, Komisijas noteikumiem un Fonda Darbības noteikumiem. Aktīvu novērtēšana tiek veikta pamatojoties uz Turētājbankas sniegto informāciju par Fonda mantas (naudas kontu, vērtspapīru portfeļa, un citas mantas) stāvokli, un kārtībā, kādā to paredz šo Darbības noteikumu 8. nodaļa.

8.5 Fonda vērtības noteikšanas periodiskums un informācijas par Fonda vērtību nodošana atklātībai

Fonda vērtība tiek noteikta katru kalendāro mēnesi. Fonda vērtība tiek noteikta pirmajā darba dienā par iepriekšējo kalendāro mēnesi.

Pārvaldnieks sniedz atklātībai informāciju par Fonda vērtību, kas noteikta katra mēneša pēdējai darba dienai, piecu darba dienu laikā no tās noteikšanas brīža. Vērtību var uzzināt vēršoties pie Pārvaldnieka, kā arī tā tiek publicēta Pārvaldnieka mājas lapā: <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>.

9 FONDAM PIEKRITĪGIE MAKSĀJUMI

9.1 Komisijas apjoms par darījumiem ar ieguldījumu apliecībām

Slēgtajam alternatīvo ieguldījumu fondam "Baltic Pearl Real Estate Fund" komisijas maksa par ieguldījumu apliecību pārdošanu ir noteikta 100 EUR apmērā par vienu Pieteikumu Fonda ieguldījumu apliecību iegādei.

9.2. Maksājumi Pārvaldniekam, Turētājbankai, trešajām personām un Zvērinātam revidentam

Personas nosaukums	Atlīdzības apjoms
Pārvaldnieks	1.2% gadā no ieguldīto Fonda līdzekļu vērtības. Ieguldīto Fonda līdzekļu vērtības aprēķināšanas kārtība ir noteikta šo Darbības noteikumu 8.1. punktā. Maksimālais šīs atlīdzības apmērs nedrīkst pārsniegt 3.00% no Fonda neto aktīvu vidējās vērtības gadā. Pārvaldnieks ir tiesīgs samazināt tam piemērojamo par Fonda pārvaldīšanu saņemamo atlīdzības apjomu saskaņā ar Pārvaldnieka valdes lēmumu.

Personas nosaukums	Atlīdzības apjoms
Turētājbanka	0.15 % gadā no ieguldīto Fonda līdzekļu vērtības Maksimālais šīs atlīdzības apmērs nedrīkst pārsniegt 0.80% no Fonda neto aktīvu vidējās vērtības gadā.
Zvērināts revidents	Nedrīkst pārsniegt 0,10% no Fonda aktīvu vidējās vērtības gadā, vienlaicīgi ievērojot, ka kopējais zvērinātam revidentam maksājamās atlīdzības apjoms nedrīkst pārsniegt 5 000 EUR gadā. Maksimālais šīs atlīdzības apmērs nedrīkst pārsniegt 0.20% no Fonda neto aktīvu vidējās vērtības gadā.
Kopējais no Fonda mantas izmaksājamās atlīdzības maksimālais apmērs nedrīkst pārsniegt 4.00% no Fonda neto aktīvu vidējās vērtības gadā.	

9.3. Citi maksājumi, kuri tiek maksāti no Fonda mantas

No Fonda mantas ir sedzami citi izdevumi, ja tie ir pamatoti ar ārējiem attaisnojuma dokumentiem, kā arī to segšana ir noteikta LV tiesību aktos, kas regulē alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku un alternatīvo ieguldījumu fondu darbību un grāmatvedības uzskaites kārtību.

Citos maksājumos ir iekļaujami tādi maksājumi kā atlīdzība Fonda ieguldījumu apliecību reģistra turētājam, nodokļi, nodevas un tamlīdzīgi maksājumi (t.sk. par Fonda nekustamā īpašuma ieguldījumu objektiem un darījumiem ar tiem), maksa par nekustamo īpašumu apsaimniekošanu, nekustamā īpašuma objektu apdrošināšanu un novērtēšanu, kā arī maksa par transakciju veikšanu, brokeru komisijas, procentu maksājumi par aizņēmumiem, maksa par grozījumu reģistrāciju Fonda Darbības noteikumos un/vai Nolikumā, par Fonda uzraudzību un tai pielīdzināmi maksājumi, maksa par ieguldījumu apliecību iekļaušanu un kotēšanu fondu biržā

sarakstos, par juridiskām un citām profesionālām konsultācijām, izmaksas, kas saistītas ar Fonda ieguldījumu apliecību izplatīšanu, kā arī citas pielīdzināmas izmaksas u.tml.

Maksa par transakciju apstrādi tiek noteikta saskaņā ar spēkā esošu Turētājbankas cenrādi.

9.4. Citi maksājumi, kas tiek segti uz ieguldītāja rēķina

Atbilstoši Darbības noteikumu 11. nodaļas nosacījumiem ieguldītājam ir jāsedz visi izdevumi, kas rodas ieguldītājam, ieguldījumu apliecību iegādes sakarā (bankas komisijas par operācijām ar finanšu instrumentu /norēķinu kontiem, transakcijām, Fonda ieguldījumu apliecību turēšanu u.tml.), kā arī gadījumā, ja ieguldītājs darbības noteikumos noteiktajā kārtībā un termiņā neveic ieguldījumu apliecību cenas pilnu apmaksu, tad ieguldītājam ir pienākums segt visus izdevumus un Fonda zaudējumus, kas radušies iesniegtā pieteikuma ieguldījumu apliecību iegādei neizpildes rezultātā.

Ieguldītājam ir jāsedz visi izdevumi, kas tam rodas darījumu un transakciju ar ieguldījumu apliecību sakarā (bankas komisijas par operācijām ar finanšu instrumentu / norēķinu kontiem, transakcijām, Fonda ieguldījumu apliecību turēšanu u.tml.).

9.5. Pārvaldniekam maksājamās atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtība

Pārvaldnieks saņem atlīdzību par Fonda pārvaldīšanu no Fonda mantas 1.2% gadā no ieguldīto Fonda līdzekļu vērtības.

Ja, veicot Fonda pārvērtēšanu, ieguldīto Fonda līdzekļu vērtība tiek novērtēta virs 5 mln. EUR, atlīdzības par Fonda pārvaldīšanu aprēķināšanas nolūkam, nekustamā īpašuma vērtības pieaugumu ierobežo ar 10% gadā, līdz brīdim, kad nekustamā īpašuma vērtība, kas tiek izmantota ieguldīto Fonda līdzekļu vērtības noteikšanai atlīdzības par Fonda pārvaldīšanu aprēķināšanas nolūkam, nesasniedz nekustamā īpašuma faktisko novērtējumu.

Pārvaldnieks saņem ieguldījumu apliecību pārdošanas komisiju. Pārdošanas komisija tiek noteikta saskaņā ar šo Darbības noteikumu 9. nodaļu un uz tās rēķina tiek izmaksāta atlīdzība Izplatītājiem. Atlīdzība Pārvaldniekam par

Fonda pārvaldīšanu tiek aprēķināta vienu reizi mēnesī. Šo atlīdzību sedz no Fonda mantas reizi mēnesī. Pārvaldnieks aprēķina, bet Turētājbanka pārbauda, akceptē un pārskaita atlīdzību Pārvaldniekam.

Aprēķinot Pārvaldniekam maksājamās atlīdzības apjomu par Fonda pārvaldīšanu par mēnesi, tiek pieņemts ka, Fonda pārskata gads ietver 365 dienas:

$$PA_t = \overline{FAV}_t * \frac{L_1}{365} * N$$

- PA_t – Pārvaldniekam maksājamās atlīdzības apjoms par Fonda pārvaldīšanu par mēnesi;
 $\overline{FAV}_t$ – ieguldīto Fonda līdzekļu vidējā vērtība mēnesī;
 N – kalendāro dienu skaits mēnesī;
 L_1 – Pārvaldniekam maksājamās atlīdzības likme.

Ieguldīto Fonda līdzekļu vērtība tiek aprēķināta pēc principiem, kas izklāstīti šo Darbības noteikumu 8.1. sadaļā.

Ieguldīto Fonda līdzekļu vidējā vērtība tiek aprēķināta kā vidējais aritmētiskais no ieguldīto fonda līdzekļu vērtības iepriekšējā un tekošā perioda beigās, par periodu pieņemot kalendāro mēnesi.

$$\overline{FAV}_t = \frac{FAV_s + FAV_b}{2}$$

- $\overline{FAV}_t$ – ieguldīto Fonda līdzekļu vidējā vērtība mēnesī;
 FAV_s – ieguldīto Fonda līdzekļu vērtība iepriekšējā mēneša beigās;
 FAV_b – ieguldīto Fonda līdzekļu vērtība tekošā mēneša beigās.

9.6. Turētājbankai maksājamās atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtība

Turētājbankas atlīdzība tiek segta no Fonda mantas saskaņā ar šiem Darbības noteikumiem un Turētājbankas līgumu. Par Fonda mantas glabāšanu un uzraudzību Turētājbanka saņem atlīdzību 0.15 % gadā no ieguldīto Fonda līdzekļu vērtības.

Turētājbankai maksājamās atlīdzības apjoms par Fonda mantas glabāšanu un uzraudzību tiek noteikts vienu reizi mēnesī, pamatojoties uz aprēķināto ieguldīto Fonda līdzekļu vērtību, ņemot vērā nekustamā īpašuma vērtības

pieauguma ierobežojumus, kas ir minēti Darbības noteikumu 9.5. punktā. Šo atlīdzību sedz no Fonda mantas reizi mēnesī. Pārvaldnieks aprēķina, bet Turētājbanka pārbauda, akceptē un pārskaita atlīdzību Turētājbankai.

Pārējās Turētājbankai maksājamās maksas tiek apmaksātas nekavējoties, ja apmaksa saskaņā ar Pārvaldnieka noslēgto vienošanos nosacījumiem, netiek veikta citā termiņā.

Aprēķinot Turētājbankai maksājamās atlīdzības apjomu par Fonda pārvaldīšanu par mēnesi, Turētājbanka pieņem ka, Fonda pārskata gads ietver 365 dienas:

$$TA_t = \overline{FAV}_t * \frac{L_2}{365} * N$$

- TA_t – Turētājbankai maksājamās atlīdzības apjomu par Fonda mantas glabāšanu un uzraudzību par mēnesi;
- $\overline{FAV}_t$ – ieguldīto Fonda līdzekļu vidējā vērtība mēnesī;
- N – kalendāro dienu skaits mēnesī;
- L_2 – Turētājbankai maksājamās atlīdzības likme.

Ieguldīto Fonda līdzekļu vērtība tiek aprēķināta pēc principiem, kas izklāstīti šo Darbības noteikumu 8.1. sadaļā.

Ieguldīto Fonda līdzekļu vidējā vērtība tiek aprēķināta kā vidējais aritmētiskais no ieguldīto Fonda līdzekļu vērtības iepriekšējā un tekošā perioda beigās, par periodu pieņemot kalendāro mēnesi.

$$\overline{FAV}_t = \frac{FAV_s + FAV_b}{2}$$

- $\overline{FAV}_t$ – ieguldīto Fonda līdzekļu vidējā vērtība mēnesī;
- FAV_s – ieguldīto Fonda līdzekļu vērtība iepriekšējā mēneša beigās;
- FAV_b – ieguldīto Fonda līdzekļu vērtība tekošā mēneša beigās.

9.7. Zvērinātam revidentam maksājamās atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtība

Kopējā Zvērināta revidenta atlīdzība nedrīkst pārsniegt 0,10% no Fonda aktīvu vidējās vērtības gadā, vienlaicīgi ievērojot, ka kopējais zvērinātam revidentam maksājamās atlīdzības apjoms nedrīkst pārsniegt 5 000 EUR gadā.

Plānotais Zvērinātam revidentam maksājamās atlīdzības apjoms gadā tiek iekļauts Fonda vērtības aprēķinā pakāpeniski - katru mēnesi vienādās daļās. Aprēķinot Zvērinātam revidentam maksājamās atlīdzības apjomu tekošajā mēnesī, Pārvaldnieks pieņem, ka Fonda pārskata gads ietver 365 dienas. Atlīdzība par Fonda revīziju tiek uzkrāta un izmaksāta Zvērinātam revidentam vienu reizi gadā

10. PAR NODOKĻIEM UN NODEVĀM

Ieguldītājs patstāvīgi maksā tam saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļus reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem piemērojamo iedzīvotāju/uzņēmuma ienākuma nodokli vai jebkurus citus tam piemērojamus nodokļus, nodevas un tamlīdzīgus maksājumus. Pārvaldnieks neuzņemas atbildību par nodokļu un nodevu samaksu katram konkrētajam ieguldītājam, ja vien to nepieprasa Latvijas Republikas likums.

Pārvaldnieks maksā nodokļus, nodevas un tamlīdzīgus maksājumus, tos sedzot no Fonda mantas, ja Latvijas Republikas likumi paredz šādu maksājumu piemērošanu Fonda ieguldījumu objektiem un/vai darījumiem ar Fonda mantu. Iepriekš noteiktais nav uzskatāms par Pārvaldnieka saistību uzņemšanos maksāt šādus nodokļus

un nodevas ieguldītāja vietā, ja vien šādu samaksas pienākumu nepieprasa Pārvaldniekam piemērojamie Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti vai starpvalstu vienošanās.

Pārvaldnieks šajā Darbības noteikumu sadaļā sniedz vispārēju Latvijas Republikas nodokļu tiesību aktu apskatu uz Darbības noteikumu reģistrācijas brīdi. Neskaidrību gadījumā par nodokļu piemērošanas kārtību ieguldītājam ir jāgriežas pie sava nodokļu konsultanta.

10.2. Uzņēmuma ienākuma un iedzīvotāju ienākuma nodokļa piemērošana

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

Atbilstoši LV likumā "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" un "Par uzņēmumu ienākuma nodokli" paredzētajai kārtībai vai citiem tiesību aktiem, kuri nākotnē var aizstāt šos likumus un uz to pamata izdotos normatīvos aktus, ieguldītājiem pašiem ir jāveic iedzīvotāju ienākuma nodokļa vai uzņēmumu ienākuma nodokļa nomaksa.

10.3. Ar ieguldījumiem nekustamā īpašumā saistīto nodokļu un nodevu piemērošana

Pārvaldnieks izmaksā no Fonda līdzekļiem visus nodokļus un nodevas, kuras ir maksājamas attiecībā uz nekustamo īpašumu, kas ir iegādāts uz Fonda rēķina saskaņā ar tās valsts normatīvajiem aktiem, kurā nekustamā īpašuma objekts ir iereģistrēts. Valsts nodokļu un nodevu skaits un apmērs ir atkarīgs no konkrētās valsts, kurā nekustamā īpašuma objekts ir reģistrēts.

Galveno maksājamo nodokļu un nodevu starpā var izdalīt šādu:

- reģistrācijas nodeva, kura ir maksājama, reģistrējot nekustamā īpašuma objektu attiecīgajās instancēs;
- katru gadu ieturamais nekustamā īpašuma nodoklis;
- pievienotās vērtības nodoklis, kas ir ieturams, izīrējot objektu, kā arī, pērkot vai pārdodot noteikto nekustamā īpašuma veidu;
- jebkuri citi nodokļi, nodevas un tamlīdzīgi maksājumi.

Pārvaldniekam ir tiesības kompensēt ar ieguldījumiem nekustamajā īpašumā (t.sk. ar Fonda nekustamā īpašuma realizācijas darījumiem) saistītos nodokļus, nodevas un tamlīdzīgus maksājumus no Fonda mantas. Apstāklis, ka

Fonda nekustamais īpašums tiek reģistrēts uz Pārvaldnieka vārda, jebkādā veidā neierobežo Pārvaldnieka tiesības kompensēt ar tiem saistītos nodokļus, nodevas un tamlīdzīgus maksājumus no Fonda mantas.

11. IEGULDĪJUMU APLIECĪBU IZVIETOŠANA

Ieguldījumu apliecību sākotnējā izvietošana tiek veikta kārtībā, kā to nosaka Likums, kā arī citi Komisijas izdotie normatīvie akti.

Kārtība, kādā notiek Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējā izvietošana tiek noteikta Fonda pārvaldes nolikumā.

Kapitāla piesaisti, emitējot jaunas ieguldījumu apliecības, Fondam Pārvaldnieks var īstenot vairākkārtīgi, piesaistot līdzekļus vai iemaksājamo kapitālu naudā vai ar mantisko ieguldījumu.

Par kapitāla piesaisti Fondam, izsludinot papildus Fonda ieguldījumu apliecību emisiju, lemj Fonda ieguldītāju pilnsapulce.

11.2. Ieguldījumu apliecību īpašumtiesību apliecinājums

Ieguldījumu apliecību īpašumtiesību apliecinājums ir Fonda ieguldītāja finanšu instrumentu vai vērtspapīru konta izraksts, kuru izsniedz kredītiestāde, vai brokeru sabiedrība, pie kuras Fonda ieguldītāja apliecības tiek turētas.

Ieguldītāju un viņam piederošo ieguldījumu apliecību kontu turētāja savstarpējās attiecības tiek regulētas līgumā par finanšu instrumentu konta apkalpošanu, kas ir noslēgts starp ieguldītāju un viņa finanšu instrumentu konta turētāju. Visus izdevumus, saistītus ar šo kontu apkalpošanu, sedz Fonda ieguldītājs uz sava rēķina.

11.3. Ieguldījumu apliecību iegādes pieteikumu pieņemšana un reģistrācija

Pieteikties Fonda ieguldījumu apliecību iegādei var Pārvaldniekam birojā, Republikas laukumā 2A, Rīgā, LV-1010, Latvija, tālr. (+371)67010810.

Lai pieteiktos uz Fonda ieguldījumu apliecībām, Fonda ieguldītājam ir jābūt atvērtam finanšu instrumentu kontam pie kāda no Latvijas Centrālā depozitārāja dalībniekiem kontu turētājiem, vai arī pie kontu turētājiem, kuri

izmantojot starpbanku vai centrālo depozitāriju korespondentattiecības var nodrošināt finanšu instrumentu turēšanu Latvijas Centrālajā depozitārijā.

Turklāt Fonda ieguldītājam ir jāaizpilda un jāiesniedz Pārvaldniekam pieteikums slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei.

Ieguldījumu apliecību iegādes pieteikumā Fonda ieguldītājam jānorāda:

- ieguldītāja vārds, uzvārds, personas kods (rezidentiem; nav piešķirts personas kods – dzimšanas datums) – fiziskām personām,
- ieguldītāja nosaukums, reģistrācijas numurs – juridiskām personām;
- ieguldītāja adrese, tālruna numurs;
- ieguldītāja finanšu instrumentu konta numurs, uz kuru jāpārskaita iegādātās ieguldījumu apliecības;
- ieguldītāja norēķinu konta numurs;
- Fonda nosaukums un Fonda ieguldījumu apliecību ISIN kods;
- Parakstāmais ieguldījumu apliecību skaits vai ieguldāmā naudas summa.

Pārvaldniekam ir tiesības pieprasīt, lai ieguldītājs apliecina ieguldītāja sniegto ziņu patiesumu.

Saņemot pieteikumu Fonda ieguldījumu apliecību iegādei, Pārvaldnieks veic ieguldītāja identifikāciju saskaņā ar AS Citadele banka grupas iekšējiem tiesību aktiem, kas apstiprināti kā saistoši Sabiedrībai, un spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

Parakstot pieteikumu, ieguldītājs apstiprina, ka viņš ir iepazinies ar Fonda pārvaldes nolikuma un Darbības noteikumos ietverto informāciju un piekrīt to nosacījumiem.

Katrs ieguldītājs var pieteikties uz neierobežotu daudzumu ieguldījumu apliecību, kas nepārsniedz sākotnējās izvietojšanas apjomu.

Minimālais ieguldījumu apjoms Fondā ir 100 000 EUR.

Pārvaldnieks nav atbildīgs par ieguldītāja zaudējumiem, ja tie radušies kādai nepilnvarotai personai ļaunprātīgi izmantojot ieguldītāja vārdu un konta numurus. Pārvaldnieks reģistrē ieguldījumu apliecību iegādes pieteikumus atsevišķā reģistrā to saņemšanas secībā.

Pārvaldnieka pienākums ir izpildīt tikai precīzi aizpildītus un noformētus Fonda ieguldījumu apliecību iegādes pieteikumus. Par pieteikumā norādītās informācijas patiesumu un pilnīgumu ir atbildīgs ieguldītājs.

Ieguldījumu apliecības tiek uzskaitītas katra Fonda ieguldījumu apliecību īpašnieka finanšu instrumentu kontā.

11.4. Ieguldījumu apliecību sākotnējā izvietojšana

Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietojšanas apjoms ir 800 000 EUR.

Ieguldījumu apliecības pārdošanas cenu veido ieguldījumu fonda daļas sākotnējā vērtība un komisijas nauda par ieguldījumu apliecību pārdošanu.

Fonda daļas sākotnējā vērtība ir 100 EUR.

Pārdošanas komisijas nauda ir noteikta saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktiem, un tā tiek maksāta Pārvaldniekam, lai kompensētu izdevumus par ieguldījumu apliecību emisiju.

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

Kārtība, kādā notiek ieguldījumu apliecību sākotnējā izvietojšana, noteikta Fonda pārvaldes nolikuma.

11.4.1. Norēķinu kārtība

Pieteikumi Fonda ieguldījumu apliecību iegādei tiek izpildīti to reģistrācijas secībā. Ieguldījumu apliecības tiek emitētas tikai pret pilnu šo apliecību cenas samaksu naudā.

Norēķini par ieguldījumu apliecībām tiek veikti Fonda pamatvalūtā (euro).

Fonda ieguldītājs var izvēlēties pieteikties uz noteiktu ieguldījumu apliecību skaitu, vai arī norādīt noteiktu naudas summu ieguldījumu apliecību iegādei.

Visi izdevumi, kas rodas ieguldītājam, ieguldījumu apliecību pirkšanas sakarā (bankas komisijas par operācijām ar finanšu instrumentu /norēķinu kontiem u.tml.) tiek segti uz ieguldītāja rēķina.

Norēķini par Fonda ieguldījumu apliecību iegādi tiek veikti kārtībā kā to nosaka Fonda pārvaldes nolikums.

11.4.2. Ieguldījumu apliecību otrreizējā apgrozība

Fonda ieguldījumu apliecības var nopirkt vai pārdot ārpusbiržas tirgū saskaņā ar Finanšu instrumentu tirgus likuma nosacījumiem. Pārvaldnieks nenosaka cenas darījumiem ar Fonda ieguldījumu apliecībām otrreizējā tirgū, kā arī Pārvaldnieks neatbild par tās emitēto Fonda ieguldījumu apliecību cenu svārstībām ieguldījumu apliecību otrreizējā tirgū.

11.4.3. Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšana

Ja Pārvaldnieka vainas dēļ Darbības noteikumos un tam pievienotajos dokumentos ziņas, kurām ir būtiska nozīme ieguldījumu apliecību novērtējumā ir nepareizas vai nepilnīgas, ieguldītājam ir tiesības pieprasīt, lai Pārvaldnieks pieņem atpakaļ viņa ieguldījumu apliecību un atlīdzina viņam visus šā iemesla dēļ radušos zaudējumus.

Prasība ceļama 6 mēnešu laikā no dienas, kad ieguldītājs ir uzzinājis, ka ziņas ir nepareizas vai nepilnīgas, taču ne vēlāk kā triju gadu laikā no ieguldījumu apliecības iegādes dienas.

Pieprasījumu ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanai ieguldītājs var iesniegt Pārvaldniekam rakstiski pēc 16.sadaļā norādītās adreses, pievienojot dokumentus, kas apliecina, ka ieguldītājam ir radušies zaudējumi

Pārvaldnieka vainas dēļ, norādot Darbības noteikumos un tam pievienotajos dokumentos nepareizas vai nepilnīgas ziņas, kurām ir būtiska nozīme ieguldījumu apliecību novērtējumā.

Pārvaldnieks veic ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu, ja Pārvaldnieks tiek saukts pie atbildības par zaudējumiem, kuri ieguldītājiem radušies Darbības noteikumos sniegto ziņu neprecizitātes vai nepilnību rezultātā.

12. INFORMĀCIJA PAR FONDA IENĀKUMU SADALI

Ieguldītājs piedalās darījumos ar Fonda mantu gūto ienākumu sadalē proporcionāli viņam piederošo ieguldījumu apliecību skaitam. Ienākumi, kas iegūti no Fonda mantas, tiek ieguldīti Fondā. Ieguldītāja ienākums tiek fiksēts ieguldījumu apliecības vērtības pieaugumā (samazinājumā).

Fonda ieguldījumu ienākumi un realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums tiek izmaksāti Fonda ieguldītājam pēc Fonda likvidācijas, izņemot gadījumu, kad ieguldītāju pilnsapulce ir pieņēmusi lēmumu par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību emisijas daļēju dzēšanu.

Likvidācijas ieņēmumi sadalāmi ieguldītājiem proporcionāli viņu ieguldījumu apliecību skaitam.

Fonda ieguldījumu ienākumi var tikt sadalīti un izmaksāti sekojošos veidos:

- 1) dividendes;
- 2) ieguldījumu apliecību daļēja dzēšana vai samazināšana;
- 3) Fonda likvidācija.

Fonda ienākumi tiek izmaksāti Fonda pamatvalūtā.

Fonda ienākumu izmaksa tiek veikta Fonda pārvaldes nolikumā noteiktajā kārtībā.

13. FONDA LĪDZŠINĒJĀS DARBĪBAS RĀDĪTĀJI

Ar Fonda iepriekšējās darbības rādītājiem, t.sk. finansiālo rādītāju salīdzinošām tabulām vismaz par pēdējiem trim gadiem, ieguldītāji var iepazīties "CBL Asset Management" IPAS birojā (adrese: Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, Latvija) darba dienās no plkst. 08:30 līdz 17:30 vai Pārvaldnieka tīmekļa vietnē:

"Baltic Pearl Real Estate Fund" <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>

Pārvaldnieks vērs ieguldītāju uzmanību tam, ka Fonda iepriekšējās darbības rādītāji nenosaka (neietekmē) turpmāko Fonda darbību un negarantē tādu pašu ienesīgumu nākotnē.

14. FONDA DARBĪBAS NOTEIKUMU, PĀRVALDES NOLIKUMA UN GADA PĀRSKATA PIEEJAMĪBA

Fonda pārvaldes nolikums un Darbības noteikumi stājas spēkā ar dienu, kad tas reģistrēts Komisijā. Fonda ieguldītāji ar Darbības noteikumiem un Pārvaldes nolikumu var iepazīties un bez maksas saņemt Pārvaldnieka birojā pēc šajos Darbības noteikumos norādītās adreses.

Ja Darbības noteikumos tiek izdarīti grozījumi, Pārvaldnieks pēc to reģistrācijas Komisijā saskaņā ar 17. punktu nodrošina, lai Pārvaldnieka Interneta mājas lapā, kā arī tīmekļa vietnē

<http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1> Fonda ieguldītājiem būtu pieejams aktuālais Darbības noteikumu vai Pārvaldes nolikuma teksts, kurā norādīts grozījumu spēkā stāšanās datums.

Fonda gada pārskatus ieguldītāji var saņemt "CBL Asset Management" IPAS birojā (adrese: Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, Latvija) darba dienās no plkst. 08:30 līdz 17:30 vai ar tiem var iepazīties Pārvaldnieka tīmekļa vietnē: <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>.

15. FONDA LIKVIDĀCIJAS KĀRTĪBA

15.2. Fonda likvidācijas uzsākšana

Fonda likvidācija tiek veikta saskaņā ar Likumu un šiem Darbības noteikumiem. Fonda likvidāciju veic likvidators. Likvidators var būt Pārvaldnieks vai Komisijas iecelta persona.

Pārvaldnieka valde pēc zvērināta revidenta auditētā Fonda finanšu pārskata par Fonda pēdējo darbības gadu apstiprināšanas, kurš noslēdzas pēc 13 kalendārajiem gadiem no Fonda darbības sākuma (2024.gads), bet ne vēlāk kā līdz 30.05.2025., pēc savas iniciatīvas sasauc ieguldītāju pilnsapulci, kura pieņem sekojošus lēmumus:

- par Fonda likvidāciju, vai
- par Fonda darbības pagarināšanu un nepieciešamo grozījumu veikšanu Fonda Darbības noteikumos.

Ja tiek pieņemts lēmums par Fonda darbības pagarināšanu, tad Fonda likvidācija netiek uzsākta un Pārvaldnieka valde ir atbildīga par nepieciešamo grozījumu veikšanu Fonda Darbības noteikumos un to reģistrāciju Komisijā.

Ja tiek pieņemts lēmums par Fonda likvidāciju, tad Fonda Likvidatora funkcijas veic pats Pārvaldnieks.

Papildus šajā Darbības noteikumu punktā minētajam gadījumam, kad Fonda likvidācija tiek uzsākta ņemot vērā Fonda darbības termiņa iztecēšanu, Pārvaldnieks veic Fonda likvidāciju, ja:

- nākamajā dienā pēc Turētājbankas līguma izbeigšanās nav stājies spēkā jauns turētājbankas līgums;
- Fonda ieguldītāju pilnsapulce pieņem lēmumu par Fonda likvidāciju;
- Komisija ir pieņēmusi lēmumu par Fonda likvidācijas uzsākšanu;
- ir beidzies Fonda pārvaldes nolikumā un Darbības noteikumos norādītais Fonda darbības termiņš, bet ieguldītāju pilnsapulce nav pieņēmusi lēmumu par Fonda darbības termiņa pagarināšanu.

Par Fonda likvidācijas uzsākšanu likvidators nekavējoties paziņo Komisijai, kā arī publicē attiecīgu paziņojumu laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" un Pārvaldnieka tīmekļa vietnē <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>. Paziņojumā par likvidāciju tiek sniegtas ziņas par likvidatoru, norādīts kreditoru pieteikšanās termiņš un vieta. Kreditoru pieteikšanās termiņš nedrīkst būt īsāks par trim mēnešiem no paziņojuma publicēšanas dienas.

Ja Pārvaldnieks neuzsāk Fonda likvidāciju mēneša laikā no dienas, kad šāda likvidācija bija jāuzsāk, Komisijai ir tiesības iecelt Fonda likvidatoru. Komisija ieceļ fonda likvidatoru arī tad, ja tā ir pieņēmusi lēmumu par Fonda

likvidācijas uzsākšanu. Šādam Fonda likvidatoram ir visas tās pašas tiesības, kādas ir Pārvaldniekam, ja tas veic likvidāciju. Likvidatoram ir tiesības veikt tikai ar Fonda likvidāciju saistītās darbības.

15.3. Fonda mantas pārdošana un prasījumu apmierināšana

Pēc likvidācijas uzsākšanas likvidators organizē un veic Fonda mantas, izņemot Fondā esošo naudas līdzekļu, pārdošanu.

Likvidators rīkojas kreditoru un ieguldītāju interesēs.

Fonda likvidators pilnā apmērā atbild ieguldītājiem un trešajām personām par zaudējumiem, kas nodarīti likvidācijas gaitā, ja likvidators ar nolūku vai aiz neuzmanības pārkāpis Likumu, Fonda pārvaldes nolikumu vai Darbības noteikumus, vai nolaidīgi veicis savus pienākumus.

Fonda likvidatoram ir tiesības veikt tikai ar likvidāciju saistītās darbības. Likvidācijas gaitā nedrīkst veikt Fonda Darbības noteikumos paredzēto Fonda ienākumu sadali ieguldītājiem.

Likvidācijas gaitā nedrīkst veikt Fonda ieguldījumu apliecību emisiju, atpakaļpirkšanu un Fonda pārvaldes nolikumā un Darbības noteikumos paredzēto Fonda ienākumu sadali ieguldītājiem. Likvidatoram ir tiesības veikt tikai ar likvidāciju saistītās darbības.

15.4. Fonda likvidācijas izdevumi

Likvidatoram ir tiesības likvidācijas gaitā segt likvidācijas izdevumus no likvidācijas ieņēmumiem. Likvidācijas izdevumi nedrīkst pārsniegt divus procentus no likvidācijas ieņēmumiem.

Likvidācijas izdevumos netiek ietverti starpniecības maksājumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma realizāciju. Šādus maksājumus attiecina uz Fonda izdevumiem, kas tiek maksāti no Fonda mantas, un to maksimālo apmēru norāda Fonda pārvaldes nolikumā.

15.5. Likvidācijas ieņēmumu sadale

No likvidējamā Fonda mantas pārdošanas gūtos ieņēmumus un Fondā esošos nauda līdzekļus (likvidācijas ieņēmumus) likvidators sadala šādā secībā:

- nodrošināto kreditoru prasījumi;
- to kreditoru prasījumi, kuri pieteikuši savus prasījumus likvidācijas paziņojumā noteiktajā termiņā;
- to kreditoru prasījumi, kuri pieteikuši savus prasījumu pēc paziņojumā noteiktā termiņa, bet pirms likvidācijas ieņēmumu sadales.

Ja likvidācijas ieņēmumu nepietiek, lai apmierinātu augstāk minētos prasījumus, neapmierinātie prasījumi apmierināmi no Pārvaldnieka mantas, izņemot prasījumus, kuri radušies pēc Pārvaldnieka pārvaldes tiesību izbeigšanās.

Atlikušie likvidācijas ieņēmumi sadalāmi ieguldītājiem proporcionāli viņu ieguldījumu apliecību skaitam.

Paziņojumu par likvidācijas ieņēmumu sadali ieguldītājiem, norādot par vienu apliecību izmaksājamo summu, kā arī maksājumu veikšanas laiku likvidators publicē LV oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis".

Visi maksājumi ieguldītājiem tiek veikti naudā Fonda pamatvalūtā - EUR.

Likvidācijas ieņēmumi, kuri izmaksājami ieguldītājiem, tiek pārskaitīti uz ieguldītāju ieguldījumu apliecību iegādes pieteikumā norādīto norēķinu kontu vai citu ieguldītāja norādīto kontu ne vēlāk kā trīsdesmit dienu laikā no Fonda likvidācijas finanšu pārskata apstiprināšanas brīža.

Likvidators atbild par to, ka ne vēlāk kā 10 dienu laikā pēc likvidācijas pabeigšanas FKTK tiek iesniegts paziņojums par likvidācijas pabeigšanu un Fonda likvidācijas beigu pārskats.

15.6. Likvidācijas pārskati

Likvidators reizi mēnesī iesniedz Komisijai pārskatu par likvidācijas gaitu.

Likvidators 10 darba dienu laikā pēc likvidācijas pabeigšanas iesniedz Komisijai paziņojumu par likvidācijas pabeigšanu un likvidācijas beigu pārskatu.

16. PAZIŅOJUMU UN INFORMĀCIJAS SNIEGŠANAS KĀRTĪBA

Informāciju un citus paziņojumus saistībā ar Fondu un tā darbību, kas Likumā noteiktajos gadījumos Pārvaldniekam jāsniedz Fonda ieguldītājiem, Pārvaldnieks publicē savā mājas lapā, tīmekļa vietnē <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1> un, ja to prasa Likums vai šie Darbības noteikumi, arī oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis".

Jebkura persona var brīvi iepazīties ar šādu informāciju par Fondu:

- Fonda pārvaldes nolikums ar grozījumiem;
- Fonda Darbības noteikumi ar grozījumiem;
- ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietojuma laiks un vietas;
- Fonda pārskats;
- Fonda kopējā vērtība un ieguldījumu apliecības vērtība;
- Ziņas par Pārvaldnieku;
- Ziņas par Turētājbanku.

"CBL Asset Management" IPAS birojā tā darba laikā pēc adreses: Republikas laukums 2A, Rīga, LV 1010, Latvija, tālr. (+371) 67010810.

17. FONDA DARBĪBAS NOTEIKUMU GROZĪŠANAS KĀRTĪBA

Lēmumu par Fonda Darbības noteikumu grozījumu apstiprināšanu pieņem Fonda ieguldītāju pilnsapulce kārtībā, kā to nosaka šo Darbības noteikumu 7.4.punkts.

Fonda Darbības noteikumu grozījumi stājas spēkā mēnesi pēc to reģistrācijas Komisijā, bet ja šādi grozījumi netiek pakļauti reģistrācijai, tad tie stājas spēkā mēneša laikā no dienas, kad tie ir saņemti Komisijā, un Komisija nav izteikusi motivētus iebildumus par tiem.

Pārvaldnieks par ieguldītāju pilnsapulces pieņemto lēmumu par grozījumu apstiprināšanu Fonda Darbības noteikumos paziņo ieguldītājiem, publicējot informāciju par to Pārvaldnieka tīmekļa vietnē: <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>.

Pārvaldnieks nodrošina, ka mēneša laikā pēc grozījumu izdarīšanas, aktuālā Fonda Darbības noteikumu redakcija tiek publicēta tīmekļa vietnē <http://www.cblam.lv/lv/sections/view/baltic-pearl-real-estate-fund-1>.

18. ATALGOJUMA POLITIKA

Sabiedrība un AS "Citadele banka" ietilpst Citadele Grupā (turpmāk šajā sadaļā – Grupa), kur AS "Citadele banka" ir Grupas mātes sabiedrība. Sabiedrība ievēro Grupā apstiprināto atalgojuma politiku.

Atalgojumu Grupas sabiedrībās, t.sk. Sabiedrībā, veido atalgojuma nemainīgā daļa un atalgojuma mainīgā daļa, ja tāda tiek piemērota.

Lēmumu par atalgojuma noteikšanu Sabiedrības darbiniekiem pieņem:

- Sabiedrības valdes locekļiem – Sabiedrības padome;
- pārējiem Sabiedrības darbiniekiem – Sabiedrības valdes priekšsēdētājs, ievērojot Grupā noteikto atalgojumu atbilstoši attiecīgā darbinieka amata algas grupai.

Atalgojuma nemainīgā daļa tiek noteikta kā laika alga atbilstoši faktiski nostrādātajam darba laikam neatkarīgi no paveiktā darba daudzuma.

Atalgojuma mainīgā daļa ir atkarīga no darbības rezultātiem. Grupā mainīgo daļu var veidot tikai izmaksas monetārā formā (prēmijas par kvantitatīvo/kvalitatīvo rādītāju un mērķu izpildi, pārdošanas komisijas, u.tml.).

AS "Citadele banka" valde ir atbildīga par amatu grupu un katrai grupai noteikto atalgojuma nemainīgās daļas robežu noteikšanu, ņemot vērā izvēlētu kompetentu organizāciju veiktos finanšu iestāžu atalgojuma pētījumus

rezultātus. Lai objektīvi novērtētu darbinieku atalgojuma nemainīgās daļas līmeni darba tirgū, Sabiedrība regulāri piedalās gan nozares, gan starpnozaru atalgojuma pētījumos.

Grupā darbojas AS "Citadele banka" padomes izveidota Atalgojuma un nomināciju komiteja, kurā darbojas padomes locekļi un kuras pārraudzībā ir arī jautājumi, kas saistīti ar Grupas atalgojuma politiku. Tā nosaka atalgojuma pamatprincipus Grupas līmenī un virza atalgojumu politiku apstiprināšanai AS "Citadele banka" padomē. Ar Grupas atalgojuma komitejas sastāvu ieguldītāji var iepazīties Sabiedrības birojā (adrese: Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, Latvija) darba dienās no plkst. 08:30 līdz 17:30 vai interneta tīmekļa vietnē: <https://www.cblgroup.com/lv/about/governance/committees/>

Ar Grupas atalgojuma politikas aprakstu ieguldītāji var iepazīties "CBL Asset Management" IPAS birojā (adrese: Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, Latvija) darba dienās no plkst. 08:30 līdz 17:30 vai interneta tīmekļa vietnē: <https://www.cblgroup.com/lv/about/governance/remuneration-policy/>.