



„Citadele Asset Management” IPAS
Republikas laukums 2a,
Rīga, LV 1010, Latvija

Slēgtā ieguldījumu fonda
“Citadele Baltic Real Estate fund - II”
PROSPEKTS

Fonds reģistrēts Latvijas Republikā

Reģistrēts Finanšu un kapitāla tirgus komisijā:
Fonda reģistrācijas datums: 07.04.2006.
Fonda reģistrācijas numurs: 06.03.05.098/23
Darbības termiņš: 5 gadi

Fonda prospekta grozījumi:

Reģistrēti 14.06.2006., stājas spēkā 17.07.2006.
Reģistrēti 10.10.2006., stājas spēkā 13.11.2006.
Reģistrēti 09.06.2008., stājas spēkā 11.07.2008.
Reģistrēti 14.10.2008., stājas spēkā 14.10.2008.
Reģistrēti 05.03.2009., stājas spēkā 17.03.2009.
Reģistrēti 25.03.2009., stājas spēkā 25.03.2009.
Reģistrēti 14.07.2009., stājas spēkā 14.07.2009.
Reģistrēti 05.10.2009., stājas spēkā 05.10.2009.
Reģistrēti 29.01.2010., stājas spēkā 29.01.2010.
Reģistrēti 27.07.2010., stājas spēkā 02.08.2010.
Reģistrēti 10.08.2010., stājas spēkā 10.08.2010.
Reģistrēti 09.12.2010., stājas spēkā 09.12.2010.
Reģistrēti 26.01.2011., stājas spēkā 26.01.2011.

Turētājbanka: AS “Citadele banka”

Zvērināts revidents: SIA “PricewaterhouseCoopers”

Fonda prospektu, Fonda pārvaldes nolikumu, Fonda gada un pusgada pārskatus, kā arī citu informāciju par Fondu un Sabiedrību var bezmaksas saņemt “Citadele Asset Management” IPAS birojā pēc adreses:

Republikas laukums 2a,
Rīga, LV 1010, Latvija,
darba dienās no plkst. 10:00 līdz 18:00

Ieguldījumu apliecību izplatītājs:

AS “Citadele banka”
Republikas laukums 2a, Rīga,
LV-1010, Latvija,
kā arī AS “Citadele banka” filiāles un
klientu apkalpošanas centri

SVARĪGA INFORMĀCIJA

“Citadele Baltic Real Estate fund - II” ir slēgtais ieguldījumu fonds. “Citadele Asset Management” IPAS, kas pārvalda šī Fonda aktīvus, darbojas saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu. Fonda un ieguldījumu pārvaldes sabiedrības darbību regulē “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums”.

Fonda ieguldījumu apliecības tiek izplatītas saskaņā ar šo Prospektu un dokumentiem, kas minēti šajā Prospektā.

Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršana. Saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanu Sabiedrībai vai Izplatītājam ir tiesības pieprasīt Ieguldītājiem iesniegt ieguldītāja 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 (fiziska persona) piekrīt tam, ka Sabiedrība, Turētājbanka vai Izplatītājs veic Ieguldītāja personas datu apstrādi, tai skaitā, pieprasa un saņem Ieguldītāja personas datus no jebkurām trešajām personām un LR likumdošanā noteiktā kārtībā izveidotām datu bāzēm, ja tas pēc Sabiedrības, Turētājbankas vai Izplatītāja ieskatiem ir nepieciešams LR likumdošanas prasību izpildei, Ieguldītāja un Sabiedrības, Turētājbankas vai Izplatītāja tiesisko attiecību nodibināšanai vai saistību izpildes nodrošināšanai.

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 šis prospekts nevar tikt uzskatīts par publisku piedāvājumu vai reklāmu valstīs, kurās Fonds nav reģistrēts vai par tā izplatīšanu nav informētas attiecīgās valsts instances.

“Citadele Baltic Real Estate fund - II” ieguldījumu apliecības tiek kotētas OMX Rīgas fondu biržas ieguldījumu fondu sarakstā.

Riska norāde

Neskatoties uz to, ka Sabiedrība darbojas saskaņā ar diversifikācijas principiem, vispārējie riski, kas saistīti ar ieguldījumu pārvaldes sabiedrību 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 šajā prospektā 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 investīciju stratēģiju, un pārliecinātos, ka fonda stratēģija, t.sk. potenciālais risks, ir atbilstošs Ieguldītāja finansiālajam stāvoklim.

SATURS

FONDA PROSPEKTĀ IZMANTOTO SAĪSINĀJUMU UN LIETOTO TERMINU SKAIDROJUMS

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMU FONDU

- 1.1. Fonda darbības mērķis
- 1.2. Fonds un tā mantas tiesiskais statuss
- 1.3. Fonda saimnieciskais gads

2. DARĪJUMU AR IEGULDĪJUMU APLIECĪBĀM UN FONDA PĀRVALDES IZMAKSU KOPSAVILKUMS

- 2.1. Komisijas apjoms par ieguldījumu apliecību pārdošanu
- 2.2. Atlīdzība Sabiedrībai, Turētājbankai un trešajām personām, kurām atlīdzība tiek maksāta no Fonda mantas
- 2.3. Citi maksājumi, kuri tiek maksāti no Fonda mantas

3. IEGULDĪJUMU POLITIKA UN IEGULDĪJUMU IEROBEŽOJUMI

- 3.1. Ieguldīšanas mērķis
- 3.2. Ieguldījumu objekti un veidi
- 3.3. Ieguldījumu ierobežojumi
- 3.4. Ieguldījumu ierobežojumu pārsniegšana
- 3.5. Uz Fonda rēķina izdarāmie aizņēmumi
- 3.6. Ieguldījumu objektu izvēle

4. RISKI

- 4.1. Investora profils
- 4.2. Ar ieguldījumiem saistītie riski
- 4.3. Ar ieguldījumu pārvaldes sabiedrības uzņēmējdarbību saistītie riski
- 4.4. Iespējamo pasākumu apraksts riska samazināšanai

5. IEGULDĪTĀJU TIESĪBAS UN ATBILDĪBA

- 5.1. Ieguldītāju tiesības
- 5.2. Ieguldītāju pilnsapulce
- 5.3. Īpašie nosacījumi
- 5.4. Ieguldītāju atbildība

6. FONDA PĀRVALDE

- 6.1. Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
 - 6.1.1. Sabiedrības tiesības, pienākumi un atbildība pārvaldot fondu
 - 6.1.2. Sabiedrības Valde
 - 6.1.3. Sabiedrības Padome
 - 6.1.4. Fonda pārvaldnieks
 - 6.1.5. Citu sabiedrības pārvaldāmo fondu, privāto pensiju fondu pensiju plānu un valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļu ieguldījumu plānu nosaukumi
 - 6.1.6. Sabiedrībai maksājamās atlīdzības apjoms, šīs atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtība
- 6.2. Turētājbanka
 - 6.2.1. Turētājbankas tiesības un pienākumi
 - 6.2.2. Turētājbankai maksājamās atlīdzības apjoms, šīs atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtība
- 6.3. Zvērināts revidents

7. FONDA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANAS METODES UN KĀRTĪBA

7.1. Fonda aktīvu novērtēšanas principi

7.1.1. Nekustamā īpašuma vērtēšana

7.1.2. Tirdzniecības nolūkā turēto parāda vērtspapīru novērtēšana

7.1.3. Līdz termiņa beigām turēto, kā arī publiski netirgoto parāda vērtspapīru novērtēšana

7.1.4. Kapitāla vērtspapīru novērtēšana

7.1.5. Ieguldījumu fondu apliecību novērtēšana

7.1.6. Termiņnoguldījumu novērtēšana

7.1.7. Atvasināto finanšu instrumentu novērtēšana

7.1.8. Aktīvu valūtas, kuras ir atšķirīgas no Fonda pamatvalūtas, pārvērtēšana

7.2. Fonda saistību vērtības aprēķināšana

7.3. Ienākumu un izdevumu uzskaitē

7.4. Atbildība

7.5. Fonda vērtības noteikšanas periodiskums un informācijas par Fonda vērtību nodošana atklātībai

8. IEGULDĪJUMU APLIECĪBU SĀKOTNĒJĀ IZVIETOŠANA

8.1. Pieteikumu slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei iesniegšanas kārtība un vietas

8.2. Ieguldījumu apliecību pārdošanas cenas aprēķināšanas metodes un periodiskums

8.3. Norēķinu kārtība

8.4. Ieguldījumu apliecību otrreizējā apgrozība

8.5. Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas noteikumi un kārtība

8.6. Apstākļi, kādos var apturēt ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu

9. FONDA IENĀKUMU SADALE

10. FONDA LIKVIDĀCIJA

10.1. Fonda likvidācijas kārtība

10.2. Fonda Likvidators

10.3. Fonda mantas pārdošana

10.4. Fonda likvidācijas izdevumi

10.4. Likvidācijas ieņēmumu sadale

11. PAR NODOKĻIEM UN NODEVĀM

11.1. Uzņēmuma ienākuma un iedzīvotāju ienākuma nodokļa piemērošana

11.2. Nekustamā īpašuma nodokļa piemērošana

12. SABIEDRĪBAS VALDES APSTIPRINĀJUMS PAR PROSPEKTĀ IEKĻAUTĀS INFORMĀCIJAS PATIESUMU

PIELIKUMS. IEGULDĪJUMU APLIECĪBU OTRĀ EMISIJA

FONDA PROSPEKTĀ IZMANTOTO SAĪSINĀJUMU UN LIETOTO TERMINU SKAIDROJUMS

AS “Citadele banka” un/vai Turētājbanka

Slēgtā ieguldījumu fonda “Citadele Baltic Real Estate fund - II” turētājbanka.

AS akciju sabiedrība

Atpakaļpieņemšana

Sabiedrības veikta ieguldījumu apliecību vērtības izmaksa Ieguldītājam ar zaudējumu kompensāciju (Sabiedrības atbildība par Prospektā sniegto ziņu neprecizitāti vai nepilnībām).

Baltijas valstis

Šī Prospekta izpratnē Baltijas valstis ir Latvija, Lietuva un Igaunija.

Dalībvalsts

Eiropas Savienības dalībvalsts vai Eiropas Ekonomiskās zonas valsts.

EEZ Eiropas ekonomiskā zona

ES Eiropas Savienība

EUR Euro – Eiropas Monetāras Savienības dalībvalstu naudas vienība.

Finanšu instrumenti

Vienošanās, kas vienlaikus vienai personai rada finanšu aktīvus, bet citai – finanšu saistības vai kapitāla vērtspapīrus. Termins **Finanšu aktīvi** šī prospekta izpratnē atbilst 39. un 32. Starptautiskajiem Grāmatvedības Standartiem.

Fonda pārvaldnieks

Sabiedrības valdes iecelta Investīciju komiteja, kura veic Fonda pārvaldnieka funkcijas, ievērojot Fonda Prospekta nosacījumus, Sabiedrības valdes lēmumus, Fonda ieguldījumu politiku un kārtībā, kādā to paredz LR spēkā esošie normatīvie akti un Fonda pārvaldes Nolikums.

Fonds

“Citadele Asset Management” IPAS nodibinātais slēgtais ieguldījumu fonds “Citadele Baltic Real Estate fund - II”, latviešu valodā saukts arī kā “Citadele Baltijas Nekustamā Īpašuma fonds - II”.

Fonda daļa

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

Ieguldītājs

Persona, kas ieguldījumu fondā ieguldījusi naudu.

Ieguldījumu apliecība

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

Kapitāla vērtspapīri

Vērtspapīri, kas apliecina līdzdalību emitenta kapitālā (piem., akcijas u.tml. vērtspapīri).

Konta turētājs

Juridiska persona, kas saskaņā ar likumu “Finanšu instrumentu tirgus likums” un LCD 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 glabāšanu LCD.

Latvijas Centrālais depozitārijs un/vai LCD

Kapitālsabiedrība, kas iegrāmato un uzskaita Latvijas Republikā publiskajā apgrozībā izlaistos finanšu instrumentus, kā arī nodrošina finanšu instrumentu un naudas norēķinus finanšu instrumentu darījumos regulētajā tirgū un finanšu instrumentu norēķinus starp finanšu instrumentu kontu turētājiem.

LR Latvijas Republika

Naudas tirgus instrumenti

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

OECD Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācija.

Pamatvalūta

Valūta, kurā tiek noteiktas Fonda vērtība un Fonda daļas vērtība. Slēgtā ieguldījumu fonda “Citadele Baltic Real Estate fund - II” pamatvalūta ir Euro.

Parāda vērtspapīri

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

Pārvedami vērtspapīri

Vērtspapīri, kuru atsavināšanas tiesības nav ierobežotas.

Publiski pieejama informācija

Detalizēta informācija par Fondu, Sabiedrību un Turētājbanku, kura saskaņā ar LR normatīvajiem aktiem ir pieejama visiem Ieguldītājiem Publiski pieejama informācija ir: Fonda prospekts, Fonda pārvaldes nolikums, Fonda gada un pusgada pārskats, Ieguldījumu apliecību izplatīšanas laiks un vietas, Fonda kopējā vērtība un Fonda daļas vērtība, Ieguldījumu apliecību pārdošanas un atpakaļpirkšanas cenas, Ziņas par Sabiedrību, Ziņas par Turētājbanku.

OMX Rīgas fondu birža

Akciju sabiedrība, kas organizē atklātu un regulāru vērtspapīru publiskās apgrozības darījumu slēgšanu Latvijas Republikā.

Sabiedrība

“Citadele Asset Management” IPAS.

Sabiedrības ieinteresētās personas

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības padomes locekļi, amatpersonas, akcionāri, kuriem pieder 10 un vairāk procentu sabiedrības balsstiesīgo akciju, kā arī visu šajā punktā minēto fizisko personu laulātie, vecāki vai bērni.

Slēgtais ieguldījumu fonds

Fonds, kuru pārvaldošajai sabiedrībai ir aizliegta ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšana.

Turētājbankas ieinteresētās personas

Turētājbankas padomes un valdes locekļi, akcionāri, kuriem pieder 10 un vairāk procentu turētājbankas balsstiesīgo akciju, kā arī visu šajā punktā minēto fizisko personu laulātie, vecāki vai bērni.

Turētājbankas līgums

Rakstveidā noslēgts Sabiedrības un Turētājbankas līgums, saskaņā ar kuru Turētājbanka apņemas glabāt Fonda mantu un veikt darījumus ar Fonda mantu un Fonda kontu apkalpošanu saskaņā ar LR tiesību aktiem, Fonda prospektu un Sabiedrības rīkojumiem.

Finanšu un kapitāla tirgus komisija un/vai Komisija un/vai FKTK

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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMU FONDU

1.1. Fonda darbības mērķis

Slēgtajā ieguldījumu fondā “Citadele Baltic Real Estate fund - II” ieguldīšanas mērķis ir nodrošināt Ieguldītājiem kapitāla pieaugumu, veicot investīcijas, galvenokārt, nekustamā īpašuma objektos, kas ir reģistrēti Baltijas valstīs.

Fonda darbības mērķis ir panākt ienesīgumu, kas pārsniedz EUR LIBOR 6 mēnešu + 3 % gadā.

1.2. Fonds un tā mantas tiesiskais statuss

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

“Citadele Baltic Real Estate fund - II” **pamatvalūta** ir Euro.

Ieguldījumu fonds nav juridiska persona.

“Citadele Baltic Real Estate fund - II” ir slēgtais ieguldījumu fonds un tā pārvaldošajai Sabiedrībai ir aizliegts veikt ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšanu.

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

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

Fonda darbības laiks tiek noteikts 5 kalendārie gadi, sākot ar pirmo darba dienu pēc Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietošanas perioda beigu datuma, kas tiks publiskots Sabiedrības Interneta mājas lapā www.citadele.lv. Fonda darbības laikam beidzoties, pēc finanšu pārskata apstiprināšanas, Sabiedrībai ir pienākums sasaukt ieguldītāju pilnsapulci, kura pieņem lēmumu par Fonda darbības pagarināšanu vai Fonda likvidāciju.

Izbeidzoties Prospektā noteiktajam Fonda darbības laikam, ja Fonda ieguldījumiem nekustamā īpašuma objektos un/vai realizējamajiem nekustamā īpašuma attīstības projektiem ir labs ienesīguma pieauguma potenciāls, Ieguldītāju pilnsapulcē tiek izskatīts jautājums par Fonda darbības laika pagarināšanu uz diviem gadiem. Lēmumu par Fonda darbības laika pagarināšanu pieņem Ieguldītāju pilnsapulce.

Fonda ieguldījumu apliecību iekļaušana regulētā tirgū. Slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecības uzskatāmas par publiskā apgrozībā esošiem vērtspapīriem tikai pēc tam, kad tās iekļautas regulētā tirgū. Tiek plānots, ka ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietošanas perioda beigām “Citadele Baltic Real Estate fund - II” ieguldījumu apliecības tiks iekļautas OMX Rīgas fondu biržas ieguldījumu fondu sarakstā.

1.3. Fonda saimnieciskais gads

Fonda pārskata periods ir 12 mēneši un tas sakrīt ar Sabiedrības pārskata gadu. Fonda pārskata gads sakrīt ar kalendāro gadu.

Jaunizveidotā fonda pirmais un pēdējais pārskata gads var aptvert īsāku laika posmu. Lēmumu par to, kādu laika posmu aptver pirmais un pēdējais pārskata gads, pieņem Sabiedrības valde.

2. DARĪJUMU AR IEGULDĪJUMU APLIECĪBĀM UN FONDA PĀRVALDES IZMAKSU KOPSAVILKUMS

2.1. Komisijas apjoms par ieguldījumu apliecību pārdošanu

Komisijas naudas apjoms par ieguldījumu apliecību pārdošanu tiek aprēķināts procentos no Fonda daļas vērtības. Ieguldījumu fondam “Citadele Baltic Real Estate fund - II” komisijas maksa ir noteikta līdz 5.0 % apjomā no Fonda daļas vērtības. Lēmumu par pārdošanas komisijas naudas lielumu pieņem Sabiedrības Valde.

2.2. Atlīdzība Sabiedrībai, Turētājbankai un trešajām personām, kurām atlīdzība tiek maksāta no Fonda mantas

Personas nosaukums	Atlīdzības apjoms
Sabiedrība	1.50 % no Fonda vērtības gadā, un 10.00 % no Fonda daļas vērtības pieauguma, kas pārsniedz salīdzinošā rādītāja likmi (salīdzinošā rādītāja likme – EUR LIBOR 6 mēn. + 3 % gadā)
Turētājbanka	0.15 % no Fonda aktīvu vērtības gadā
Zvērināts revidents	Nedrīkst pārsniegt 0,10% no Fonda aktīvu vidējās vērtības gadā
Trešās personas (notāri, aģenti u.c.)	Atbilstoši attaisnojuma dokumentiem un faktiskajām izmaksām

Veicot atlīdzības apjoma aprēķināšanu, kas tiek skaitīts no Fonda daļas vērtības pieauguma, Sabiedrība izmanto visu laiku augstāka līmeņa principu (“*High Watermark Principle*”). *High Watermark Principle* nosāka Fonda daļas neto vērtību, zem kuras atlīdzība par Fonda daļas vērtības pieaugumu netiek izmaksāta.

Šis līmenis tiek saukts par augstāko līmeni (*High Watermark*) un tiek noteikta tāda Fonda daļas neto vērtība, pie kuras pēdējo reizi tika izmaksāta atlīdzība par Fonda daļas vērtības pieaugumu, vai pēc Fonda daļas vērtības Fonda darbības uzsākšanas brīdī, ja līdz šim nav tikusi izmaksāta atlīdzība par Fonda daļas vērtības pieaugumu.

Sabiedrība ir tiesīga ieguldītāju interesēs pēc saviem uzskatiem samazināt atlīdzības apjomu Sabiedrībai, kā arī apmaksāt atlīdzību Turētājbankai, zvērinātam revidentam un maksājumus trešajām personām no Sabiedrības līdzekļiem.

2.3. 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 LR tiesību aktos, kas regulē ieguldījumu sabiedrību un ieguldījumu fondu darbību un grāmatvedības uzskaites kārtību.

Citos maksājumos ir iekļaujami tādi maksājumi kā atlīdzība LCD, RFB, nodokļi un nodevas, maksa par nekustamo īpašumu apsaimniekošanu, nekustamā īpašuma objektu apdrošināšanu, kā arī citi attaisnoti izdevumi.

Sabiedrība ir tiesīga ieguldītāju interesēs pēc saviem ieskatiem apmaksāt citus maksājumus no Sabiedrības līdzekļiem.

Šis informācijas mērķis ir sniegt ieguldītājam vispārēju ieskatu par kopējām izmaksām, kas viņam būs jāsedz tieši vai netieši, iegādājoties šī fonda ieguldījumu apliecības. Sīkāka informācija par šo izmaksu noteikšanas un maksāšanas kārtību ir izklāstīta turpmāk Prospekta tekstā, kā arī Fonda pārvaldes nolikumā.

3. IEGULDĪJUMU POLITIKA UN IEGULDĪJUMU IEROBEŽOJUMI

3.1. Ieguldīšanas mērķis

Slēgtā ieguldījumu fonda “Citadele Baltic Real Estate fund - II” ieguldīšanas mērķis ir panākt Fonda ieguldītājiem kapitāla pieaugumu, veicot investīcijas, galvenokārt, nekustamā īpašuma objektos, kas ir reģistrēti Baltijas valstīs.

Starplaikos starp darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem vai pirms un pēc to izpildes Fonda naudas līdzekļi var tikt izvietoti arī finanšu instrumentos.

Ieguldījumu fonda politika paredz sekojošu ieguldījumu portfeļa sadalījumu:

- 1) līdz 100%, bet ne mazāk kā 50 % no Fonda aktīviem var tikt ieguldīti nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās;
- 2) līdz 75% no Fonda aktīviem var tikt ieguldīti valsts, pašvaldību un kredītiestāžu emitētos vai garantētos, kā arī komercsabiedrību emitētos parāda vērtspapīros un naudas tirgus instrumentos;
- 3) līdz 100% no Fonda aktīviem var tikt ieguldīti komercsabiedrību emitētos kapitāla vērtspapīros vai kapitāldaļās;
- 4) līdz 25% no Fonda aktīviem var tikt ieguldīti kredītiestāžu termiņnoguldījumos;
- 5) līdz 25% no Fonda aktīviem var tikt ieguldīti atvērto fondu vai tiem pielīdzināmu kopējo ieguldījumu uzņēmumu ieguldījumu apliecībās vai tiem pielīdzināmos vērtspapīros (turpmāk – ieguldījumu fondu ieguldījumu apliecībās).

3.2. Ieguldījumu objekti un veidi

3.2.1. Ieguldījumu objekti un veidi

Fonda līdzekļi var tikt ieguldīti sekojošos finanšu instrumentos:

- 1) Nekustamajā īpašumā, kas atrodas un ir reģistrēts Baltijas valstīs, citā dalībvalstī vai Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstī, vai tā lietošanas tiesības;
- 2) Latvijas, citas dalībvalsts vai OECD dalībvalstu un citu valstu centrālo banku, valsts un pašvaldību emitētos vai garantētos parāda vērtspapīros un naudas tirgus instrumentos;
- 3) Latvijas, citas dalībvalsts vai OECD dalībvalstu un citu valstu kredītiestāžu emitētos vai garantētos, kā arī komercsabiedrību emitētos parāda vērtspapīros un naudas tirgus instrumentos;
- 4) Latvijā, citās dalībvalstīs vai OECD dalībvalstīs reģistrētu komercsabiedrību emitētos kapitāla vērtspapīros vai kapitāldaļās;
- 5) Latvijā, citā dalībvalstī vai OECD dalībvalstīs licencētu kredītiestāžu noguldījumos;
- 6) Latvijā, citās dalībvalstīs reģistrētu atvērto fondu vai tiem pielīdzināmu kopējo ieguldījumu uzņēmumu ieguldījumu apliecībās (daļās).

3.2.2. Ieguldījumi nekustamā īpašuma objektos vai tās lietošanās tiesībās

Nekustamā īpašuma veidi:

- 1) biroju telpas;
- 2) komercplatības, tirdzniecības centri,
- 3) industriālie objekti – ražošanas un noliktavu telpas,
- 4) dzīvojamās ēkas,
- 5) jaunbūves,
- 6) zemes gabali un nekustamo īpašumu attīstības projekti.

Slēgtā ieguldījumu fonda “Citadele BalticReal Estate fund - II” līdzekļi var tikt 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.

3.2.3. Ieguldījumi atvasinātajos finanšu instrumentos

Lai nodrošinātos pret Fonda aktīvu tirgus vērtības svārstību risku, kas var rasties, mainoties attiecīgā aktīva cenai vai valūtas kursam, Fonda pārvaldnieks ir tiesīgs uz Fonda rēķina veikt ieguldījumus atvasinātajos finanšu instrumentos. Ņemot vērā, ka, veicot darījumus ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem, rodas papildu riski, skatīt šī Prospekta 4. nodaļu “RISKI”.

Fonda pārvaldnieks uz Fonda rēķina var veikt pārdošanas ar atpirkšanu (“repo”) darījumus. Ar “repo” darījumiem jāsaprot darījumi, kur viena darījumā iesaistītā puse iegādājas finanšu instrumentus no otras puses, tai pašā laikā vienojoties par šo finanšu instrumentu atpārdošanu otrajai pusei noteiktā laikā. Līdz ar to Fonda pārvaldnieks ir tiesīgs pārdot ar atpirkšanu finanšu instrumentus, lai iegūtu īslaicīgu likviditāti vai iegādātos finanšu instrumentus, īslaicīgi ieguldot likvīdos aktīvos.

Fonda pārvaldnieks ir tiesīgs daļu no Fonda aktīviem turēt likvīdos aktīvos, tai skaita naudas līdzekļu veidā, ja tas ir nepieciešams Fonda darbībai.

3.3. Ieguldījumu ierobežojumi

1. Fonda ieguldījumus var izdarīt pārvedamos vērtspapīros un naudas tirgus instrumentos, kuri atbilst vismaz vienam no šādiem kritērijiem:
 - 1.1) tie ir iekļauti to fondu biržu oficiālajos vai tam pielīdzināmos, kas atrodas Latvijā, citā dalībvalstī vai OECD dalībvalstīs;
 - 1.2) tie tiek tirgoti citos regulētos un atklāti pieejamos finanšu instrumentu tirgos, kuri atrodas 3.3.punkta 1.1) apakšpunktā minētajās valstīs;
 - 1.3) tie nav iekļauti fondu biržu oficiālajos sarakstos vai netiek tirgoti regulētos tirgos, bet šo vērtspapīru vai naudas tirgus instrumentu emisijas noteikumos paredzēts, ka tiks iesniegts iesniegums par šo vērtspapīru vai naudas tirgus instrumentu iekļaušanu 3.3. punktā 1.1) un 1.2) apakšpunktā minēto fondu biržu oficiālajos sarakstos vai regulētos tirgos un šo vērtspapīru iekļaušana notiks gada laikā no dienas, kad uzsākta parakstīšanās uz šiem vērtspapīriem vai naudas tirgus instrumentiem.
2. Papildus Fonda ieguldījumus ir atļauts veikt pārvedamos vērtspapīros un naudas tirgus instrumentos, kas neatbilst Prospekta 3.3.1. punkta nosacījumiem. Šādi ieguldījumi var veidot līdz 100 procentiem no Fonda aktīviem.
3. Fonda ieguldījumi vienā atsevišķā kapitālsabiedrībā var veidot:
 - 1.1) līdz 100 procentiem no viena emitenta pamatkapitāla;
 - 1.2) līdz 100 procentiem no viena emitenta balsstiesību kopēja apjoma.
4. Fonda ieguldījumi vienā atsevišķā nekustamā īpašuma objektā nedrīkst pārsniegt 50 procentus no Fonda aktīviem.
5. Fonda kopējie ieguldījumi zemes gabalos un nekustamo īpašumu attīstības projektos kopā nedrīkst pārsniegt 50 procentus no Fonda aktīviem.
6. Pēc Fonda pārvaldītāja ieskatiem un ievērojot Prospektā noteikto Fonda ieguldījumu politiku, Fonda ieguldījumi vienā valstī var veidot 100 procentus no Fonda aktīviem.
7. Par Fonda līdzekļiem iegūtais nekustamais īpašums ir ierakstāms zemesgrāmatā uz Sabiedrības vārda. Šo nekustamo īpašumu Sabiedrība nedrīkst atsavināt, ieķīlāt vai apgrūtināt ar citām lietu tiesībām bez Turētājbankas piekrišanas. Sabiedrība, rīkojoties ar šo nekustamo īpašumu, ievēro Likumā un šajā Prospektā noteiktos ierobežojumus.
8. Sabiedrība pati neveic nekustamā īpašuma apsaimniekošanu.
9. Ieguldījumu nekustamajā īpašumā novērtēšanai darbojas Sabiedrības apstiprināta neatkarīgu profesionālu Ekspertu komisija. Ieguldījumus nekustamajā īpašumā var izdarīt tikai tad, ja Ekspertu komisija ir novērtējusi nekustamo īpašumu vai ir apstiprinājusi neatkarīgā sertificētā vērtētāja vērtējumu, un Fonda ieguldāmā manta nepārsniedz šo vērtību.

10. Darījumus ar atvasinātiem vērtspapīriem uz Fonda rēķina drīkst veikt tikai gadījumā, ja ir iespējama precīza un objektīva atvasināto vērtspapīru novērtēšana, to izpildes rezultātā nav pārkāpti šī punkta noteiktie ieguldījumu ierobežojumi un ja to izpilde ir segta ar Fondam piederošiem aktīviem.
11. Fonda mantu nedrīkst ieguldīt no dārgmetāliem atvasinātos vērtspapīros.
12. Izdarot ieguldījumus uz Fonda rēķina, tiek ņemti vērā šajā Prospektā neatrunātie Likumā noteiktie ierobežojumi.

3.4. Ieguldījumu ierobežojumu pārsniegšana

Šī Prospekta 3.1. 1) un 3.1.4) punktos noteiktos ierobežojumus drīkst pārsniegt 12 mēnešus pēc Fonda reģistrācijas FKTK, kā arī starplaikos starp darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem vai pirms un pēc to izpildes, kad Fonda līdzekļus 100% apjomā var turēt naudas līdzekļu veidā vai ieguldīts īstermiņa termiņnoguldījumos un/vai izvietot Prospektā atļautos finanšu instrumentos.

3.5. Uz Fonda rēķina izdarāmie aizņēmumi

Sabiedrība drīkst ņemt aizņēmumus uz Fonda rēķina bez laika ierobežojuma un likumā “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums” noteiktajā maksimālajā apjomā.

Lēmumu par aizņēmuma ņemšanu uz Fonda rēķina ir tiesīgs pieņemt Fonda pārvaldnieks saskaņā ar Prospektu un Fonda pārvaldes nolikumu.

3.6. Ieguldījumu objektu izvēle

Ieguldījumu objektu izvēle notiek saskaņā ar šajā Prospektā noteiktajiem Fonda ieguldījumu politikas un ieguldījumu ierobežojumu principiem un kārtībā, kādā to paredz Fonda pārvaldes Nolikums, ievērojot diversifikācijas un risku samazināšanas principus.

Ar Fonda mantu rīkojas, pieņem lēmumus un izdod rīkojumus Sabiedrības valdes iecelta Fonda Investīciju komiteja, kas veic Fonda pārvaldnieka funkcijas, ievērojot Prospekta nosacījumus, Sabiedrības valdes lēmumus, Fonda ieguldījumu politiku un kārtībā, kādā to paredz LR spēkā esošie tiesību akti un Fonda pārvaldes Nolikums.

4. RISKI

4.1. Investora profils

Fonds veidots profesionāliem un pieredzējušiem investoriem, kā arī tādiem, kas nav pazīstami ar kapitāla tirgus iespējām, kuri grib piedalīties straujajā Baltijas valstu nekustamā īpašuma tirgus attīstībā. Šī stratēģija sevī ietver likviditātes risku, juridisko, informācijas un politisko risku, kuri var negatīvi ietekmēt Fonda daļas vērtību.

4.2. Ar ieguldījumiem saistītie riski

Ieguldījumu Fonda darbība ir saistīta ar riskiem, kas rodas no dažādiem apstākļiem. Katrs riska veids var negatīvi ietekmēt Fonda darbības rezultātu un attiecīgi katras Fonda daļas vērtību. Šajā sakarā jāizdala sekojoši risku veidi:

Pamatrisks - Ieguldītājiem jāapzinās, ka ieguldījumu objektu cenas, kā arī ienākumi no tiem, ir pakļauti svārstībām, kas tieši ietekmē Ieguldītājam piederošo Fonda daļu jeb ieguldījumu apliecību vērtību.

Likviditātes risks – nozīmē reālās iespējas jebkurā laika brīdī realizēt (pārdot) kādu no Fonda aktīviem. Ja aktīvs var tikt pārdots, vidējam pārdošanas pieteikumam (salīdzinot ar konkrētā tirgus darījumu apjomu) neradot ievērojamas cenas svārstības, tirgus var tikt uzskatīts par likvidu.

Juridiskais risks jeb likumdošanas risks - izmaiņu valsts un ārvalstu tiesību aktos (t.sk. nodokļu politikā) iespēju risks, kas Fondam var radīt papildus izdevumus, kā arī vietējo pašvaldību normatīvo dokumentu izmaiņu risks (t.sk. izmaiņas detālplānojumā, būvnoteikumos u.tml.).

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

Atvasināto finanšu instrumentu risks – Ieguldītājiem jāapzinās, ka ieguldījumi atvasinātos finanšu instrumentos ir saistīti ar augstu riska pakāpi. Saistības vai prasības no šādiem darījumiem var samazināties vai beigt pastāvēt. Zaudējumu risks dažādos apstākļos var netikt noteikts un pārsniegt ķīlas apjomu. Ja tiek pielietoti aizdevumi, lai segtu saistības par atvasinātajiem finanšu darījumiem vai ja saistības vai prasības no šādiem darījumiem ir ārvalstu valūtā, zaudējumu risks var palielināties.

Atvasināto finanšu instrumentu darījumi var radīt maksātnespēju un apgrūtināt Fonda īpašumus, bez iespējas iepriekš noteikt zaudējumus.

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. Šādi faktori parasti spēcīgi ietekmē arī attiecīgās valsts nekustamā īpašuma un finanšu tirgus un attiecīgi ietekmēt Fonda darbības rezultātus;
- ekonomiskais risks - saistīts ar ekonomiskās situācijas izmaiņām ieguldījumu reģionos, tādām kā ekonomiskā recesija, pārmērīga inflācija, banku krīze u.c.;
- grāmatvedības un nodokļu dubultās iekasēšanas risks - tas saistīts ar dažādu grāmatvedības uzskaites pamatprincipu pielietošanu dažādu valstu nekustamā īpašuma un vērtspapīru uzskaites un reģistrācijas sistēmās, kas var radīt papildus grūtības ieguldījumu veikšanai, kā arī nerezidentu ieguldījumiem ārvalstīs var būt noteiktas lielākas nodokļu likmes, līdz ar to Fonda īpašumi var tikt vairāk apgrūtināti nekā ieguldot vietējā tirgū;
- valūtas risks - ņemot vērā to, ka ieguldījumi Fondā tiek veikti EUR, bet Fonda aktīvi tiek izvietoti arī citās valūtās, rodas ārvalstu valūtas vērtības maiņas risks attiecībā pret Euro.

Īpašie riski, kas veidojas pie ieguldījumiem nekustamajā īpašumā

Tā kā nekustamais īpašums netiek tirgots regulētā tirgū, tad tam ir raksturīga zemāka likviditāte nekā ieguldījumiem finanšu instrumentos, kuri tiek tirgoti regulētā tirgū. Ņemot vērā to, ka Fonda ieguldījumu īpatsvars vienā atsevišķā nekustamā īpašuma objektā var veidot 50 procentus no Fonda aktīviem un Fonda kopējie ieguldījumi zemes gabalos un nekustamo īpašumu attīstības projektos var veidot 50 procentus no Fonda aktīviem, Ieguldītājiem ir jāapzinās tādējādi pieļautais paaugstinātais risks Fonda darbībā.

4.3. Ar ieguldījumu pārvaldes sabiedrības uzņēmējdarbību saistītie riski

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību, kā jebkuru citu uzņēmējdarbības veidu, kuru darbības mērķis ir peļņas gūšana, risks ir saistīts ar peļņas līmeņa samazināšanos jeb zaudējumu rašanos.

Būtisku un pozitīvu ietekmi uz ieguldījumu pārvaldes sabiedrības iespējamo risku rašanos atstāj LR tiesību aktos pastāvošās normas, kas regulē ieguldījumu pārvaldes sabiedrību darbību. Īpaši ir jāakcentē LR tiesību aktu nosacījums, ka ieguldījumu pārvaldes sabiedrības vienīgie darbības veidi ir ieguldījumu fondu pārvalde un ieguldītāju finanšu instrumentu individuāla pārvaldīšana, t.sk. pensiju fondu līdzekļu pārvaldīšana, kas nosaka un ierobežo Sabiedrības iespējamo risku loku.

Normatīvie akti, kas regulē ieguldījumu pārvaldes sabiedrību darbību paredz ieguldītāju intereses aizsargājošus nosacījumus un veicina riska pakāpes samazināšanos, kā arī dod tiesības valsts izpildvaras institūcijai, Finanšu un kapitāla tirgus komisijai, darboties LR vārdā, regulējot finanšu instrumentu tirgus dalībnieku, t.sk. ieguldījumu pārvaldes sabiedrību, darbību un kontrolējot finanšu instrumentu, t.sk. ieguldījumu apliecību, publisko apgrozību Latvijas Republikā.

Svarīga ieguldītājus aizsargājoša norma ir paredzēta LR normatīvajos aktos, kas nosaka, ka gadījumā, ja ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai beidzas tiesības pārvaldīt fondu (piemēram, maksātnespēja jeb bankrots), tās pārvaldē esošie ieguldījumu fondi netiek likvidēti, bet tiek mainīta šos fondus pārvaldošā sabiedrība.

Ar ieguldījumu pārvaldes sabiedrības uzņēmējdarbību saistītie riski ir:

Valsts regulācija - ārējais risks, kas saistīts ar valsts likumdošanas un normatīvo aktu stabilitāti. Būtisks valsts regulācijas faktors, kas rada risku, ir ieguldījumu pārvaldes sabiedrību uzņēmējdarbību regulējošo normatīvo aktu izmaiņas.

Politiskās situācijas izmaiņas - ieguldījumu pārvaldes sabiedrība ir uzņēmējsabiedrība, kas darbojas Latvijas Republikā un tās darbība ir cieši saistīta ar valsts politisko situāciju. Politiskās situācijas izmaiņas var atstāt netiešu ietekmi uz ieguldījumu pārvaldes sabiedrības darbību un fonda vērtības dinamiku.

Ekonomiskās situācijas izmaiņas – tie ir ārējie riski, kas var pasliktināt ieguldījumu pārvaldes sabiedrības darbības sfēras pievilcību – banku krīze, patērētāju prasību izmaiņas, inflācijas līmeņa izmaiņas.

Konkurences risks - jāņem vērā konkurence no Latvijas ieguldījumu pārvaldes sabiedrību un ārvalstu fondu pārvaldes kompāniju puses, kas var palielināties attīstoties šai tirgus nišai. Tā rezultātā ieguldījumu pārvaldes sabiedrība var pārtraukt savu darbību un tā rezultātā Fonda pārvaldīšana var tikt nodota citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai vai turētājbankai.

Citi riski – ieguldījumu pārvaldes sabiedrības darbību var ietekmēt arī citi riski, tādi kā dabas katastrofas, ekoloģijas pasliktināšanās, noziedzība u.t.t., kurus Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība nevar pilnībā prognozēt vai kontrolēt.

4.4. 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, Sabiedrība iegūst ticamu un vispusīgu informāciju par nekustamo īpašumu un arī turpmāk seko šī nekustamā īpašuma stāvoklim. Lai samazinātu varbūtību ciest finansiālo zaudējumu risku, Sabiedrībai ir tiesības veikt nekustamā īpašuma objektu apdrošināšanu pret uguns un dabas stihijas riskiem un/vai prettiesisku trešo personu rīcību.

Veicot ieguldījumus finanšu instrumentos, Sabiedrība iegūst pietiekami plašu informāciju par potenciālajiem vai iegūtajiem ieguldījumu objektiem, kā arī uzrauga to personu finansiālo un ekonomisko situāciju, kuru emitētajos vērtspapīros tiks vai ir tikusi ieguldīta Fonda manta.

Šajā Prospektā noteiktās Fonda ieguldījumu politikas ietvaros, izstrādājot Fonda ieguldījumu stratēģiju un nosakot limitus, Sabiedrība veic analīzi par Fonda veikto ieguldījumu sadalījumu pa nekustamā īpašuma veidiem, u.c., izvērtējot katra šī faktora riska pakāpi. Sabiedrība stingri ievēro Fonda prospektā, Fonda pārvaldes nolikumā un LR normatīvajos aktos noteiktās normas un ierobežojumus.

Fonda ieguldījumu stratēģija tiek veidota tā, lai, tik tālu cik iespējams, minimizētu 4.2. un 4.3. apakšpunktos minētos riskus, taču Sabiedrība negarantē to, ka nākotnē būs iespēja pilnībā izvairīties no šiem riskiem.

5. IEGULDĪTĀJU TIESĪBAS UN ATBILDĪBA

5.1. Ieguldītāju tiesības

- 1) Bez ierobežojumiem pārdot ieguldījumu apliecības otrreizējā tirgū;
- 2) Proporcionāli ieguldījumu apliecību skaitam piedalīties darījumos ar Fonda mantu gūto ienākumu sadalē;
- 3) Proporcionāli ieguldījumu apliecību skaitam piedalīties Fonda likvidācijas ieņēmumu sadalē;
- 4) Pieprasīt Sabiedrībai sasaukt Ieguldītāju pilnsapulci šajā Prospektā noteiktajos gadījumos un kārtībā;
- 5) Pieprasīt Sabiedrībai pieņemt atpakaļ tās emitētās ieguldījumu apliecības, ja Sabiedrības vainas dēļ fonda prospektā un tam pievienotajos dokumentos ziņas, kurām ir būtiska nozīme ieguldījumu apliecību novērtējumā, ir nepareizas;
- 6) Iepazīties ar visu publiski pieejamo informāciju par Sabiedrību, Fondu un ar Fonda darbību saistītajām personām, kā arī pieprasīt un bez maksas saņemt Fonda gada un pusgada pārskatus;
- 7) Ieguldītājam nav tiesību prasīt Fonda dalīšanu. Šādu tiesību nav arī ieguldītāja iekļātās mantas ķīlas ņēmējam, kreditoram vai administratoram ieguldītāja maksātnespējas procesā.

Pēc ieguldījumu apliecību iekļaušanas regulētā tirgū Fonda ieguldījumu apliecības uzskatāmas par publiskā apgrozībā esošiem vērtspapīriem. Publiskā apgrozībā esošo ieguldījumu apliecību īpašnieku tiesības un pienākumi ir noteikti saskaņā ar LR likumiem “Finanšu instrumentu tirgus likums”, “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums” un citiem LR tiesību aktiem.

5.2. Ieguldītāju pilnsapulce

Sabiedrībai ir tiesības sasaukt Ieguldītāju pilnsapulci pēc savas iniciatīvas, kā arī Sabiedrībai ir pienākums sasaukt Ieguldītāju pilnsapulci pēc ieguldītāju pieprasījuma.

Ieguldītāju pilnsapulcei ir tiesības pieņemt Sabiedrībai saistošus lēmumus par:

- 1) Fonda Prospekta apstiprināšanu un grozījumu izdarīšanu tajā;
- 2) Sabiedrības vai Turētājbankas maiņu;
- 3) Fonda emisijas apjoma palielināšanu vai samazināšanu,
- 4) Fonda likvidāciju;
- 5) Fonda darbības laika pagarināšanu;
- 6) citiem jautājumiem, kurus noteikusi Komisija vai kuri ir paredzēti šajā Prospektā.

Ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanas izdevumi tiek segti no Fonda mantas.

Ieguldītāju pilnsapulces lēmumu pieņemšanas kārtība tiek noteikta saskaņā ar “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumu”.

5.3. Īpašie nosacījumi

Sabiedrības valdei vienu reizi gadā pēc Auditora atzinuma saņemšanas un Fonda gada finanšu rezultātu apstiprināšanas ir tiesības pieņemt lēmumu par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu. Pieņemot šo lēmumu Sabiedrības valdei ir tādas pašas tiesības kādas ir Ieguldītāju pilnsapulcei.

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

- dzēšamais Fonda ieguldījumu apliecību apjoms nedrīkst pārsniegt 100 % no iepriekšējā pārskata gadā Fonda realizētā ieguldījumu vērtības pieauguma.
- Pamatojoties uz Sabiedrības rīkojumu, kuru ir akceptējusi Fonda Turētājbanka, ieguldījumu apliecību emisijas daļēju dzēšanu veic Latvijas Centrālais depozitārijs kārtībā kā to nosaka LCD noteikumi nr.2 “Par finanšu instrumentu emisijas iegrāmatošanu”. LCD valdes lēmums par LCD iegrāmatotas LR emitētu ieguldījumu apliecību emisijas daļēju dzēšanu tiek nosūtīts visiem LCD dalībniekiem, kā arī informācija par to tiek nekavējoties publicēta LCD mājas lapā Internetā.

- Fonda ieguldījumu apliecības tiek dzēstas proporcionāli Ieguldītājam piederošo ieguldījumu apliecību skaitam. Veicot dzēšamo ieguldījumu apliecību sadali starp Ieguldītājiem dzēšamo ieguldījumu apliecību skaits tiek noapaļots ar precizitāti līdz 4 zīmēm aiz komata ievērojot vispārpieņemtās matemātiskās noapaļošanas metodes.
- Norēķini par ieguldījumu apliecībām tiek veikti Fonda pamatvalūtā (eiro).
- Izdevumi, kas saistīti ar Fonda ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu tiek segti no Fonda mantas.

Sabiedrība par lēmuma par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu pieņemšanu paziņo Ieguldītājiem, publicējot informāciju par to Interneta mājas lapā www.citadele.lv, kā arī informē par to Komisiju, Turētājbanku un Zvērināto revidentu.

Lēmums stājas spēkā ne ātrāk kā mēneša laikā pēc tā publiskošanas. Ja šajā laika periodā Sabiedrība saņem Ieguldītāju rakstveida pieprasījumu par Ieguldītāju pilnsapulces sasaukšanu, tad Sabiedrībai ir pienākums saskaņā ar likuma “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums” noteikumiem sasaukt Ieguldītāju pilnsapulci, kura izskata jautājumu par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu.

5.4. Ieguldītāju atbildība

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

Vienošanās, kas ir pretrunā ar šiem noteikumiem, nav spēkā ar noslēgšanas brīdi. Prasījumus pret Ieguldītāju par tā saistībām var vērst uz viņa ieguldījuma apliecībām, bet ne uz Fonda mantu.

6. FONDA PĀRVALDE

6.1. Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība

Sabiedrības nosaukums: “Citadele Asset Management” IPAS
Juridiskā adrese: Republikas laukums 2a,
Rīga, LV 1010, Latvija
Tālr. (+371)67010810, fakss (+371)67778622

Sabiedrības izpildinstitūcijas atrašanās vieta sakrīt ar juridisko adresi.

Sabiedrības dibināšanas datums: 2002.gada 11.janvāris
Vienotais reģistrācijas numurs: 40003577500
Sabiedrības reģistrētā un apmaksātā pamatkapitāla apjoms: LVL 4’150’000
Sabiedrības akcionāri ar būtisku līdzdalību: AS “Citadele banka”
Vienotais reģistrācijas numurs 40103303559
Akciju skaits 4’150’000 ar balsstiesībām
Daļa pamatkapitālā 100 %

Licences un speciālas atļaujas:

Licence ieguldījumu pārvaldes pakalpojumu sniegšanai Nr. 06.03.07.098/285 - pārreģistrēta 2004. gada 10.decembrī, 2005.gada 30.septembrī, 2005.gada 5.decembrī un 2010.gada 05.augustā.

Licence Valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļu pārvaldīšanai Nr. 06.03.02.09.098/284 - pārreģistrēta 2004. gada 10.decembrī, 2005.gada 7.decembrī un 2010.gada 05.augustā.

6.1.1. Sabiedrības tiesības, pienākumi un atbildība pārvaldot fondu

Tiesības

Sabiedrība savā vārdā uz Ieguldītāju rēķina rīkojas ar Fonda mantu un no tās izrietošajām tiesībām, ieguldot Fonda mantu likumā “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums” un šajā prospektā atļautajos ieguldījuma objektos saskaņā ar riska samazināšanas principu.

Sabiedrībai, sniedzot pārvaldes pakalpojumus, ir pienākums rīkoties kā gādīgam un rūpīgam saimniekam un vienīgi Ieguldītāju un citu sabiedrības klientu interesēs.

Sabiedrībai, veicot ar Fonda pārvaldi saistītās darbības nav nepieciešama Ieguldītāju piekrišana.

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

Sabiedrībai ir tiesības dibināt un pārvaldīt vairākus fondus.

Pienākumi

Sabiedrībai 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.

Sabiedrībai ir pienākums nedēļas laikā no grozījumu izdarīšanas dienas rakstveidā informēt Komisiju par jebkuriem grozījumiem Sabiedrības un Turētājbankas ieinteresēto personu sarakstos, kā arī par jebkuriem grozījumiem un papildinājumiem Komisijai iesniegtajos dokumentos un informācijā.

Sabiedrībai ir pienākums LR tiesību aktos noteiktajos gadījumos pēc savas iniciatīvas vai pēc Ieguldītāju pieprasījuma sasaukt Ieguldītāju pilnsapulci.

Atbildība

Sabiedrībai nav tiesību ieguldīt savus līdzekļus citā ieguldījumu pārvaldes sabiedrībā, kā arī iegādāties pašas pārvaldāmā fonda ieguldījumu apliecības.

Sabiedrība atbild par zaudējumiem, ko Ieguldītājiem vai trešajām personām nodarījušas Sabiedrības amatpersonas vai pilnvarotās personas, pārkāpjot LR likumdošanas, Prospekta vai Fonda pārvaldes nolikuma noteikumus, ļaunprātīgi izmantojot tām piešķirtās pilnvaras vai nolaidīgi veicot savus pienākumus.

6.1.2. Sabiedrības Valde

Valde ir Sabiedrības izpildinstitūcija, kas pārvalda Sabiedrības mantu un rīkojas ar tās kapitālu atbilstoši likumu un statūtu noteikumiem un akcionāru pilnsapulču norādījumiem.

Ar Fonda pārvaldi saistītās tiesības un pienākumi

1. Valde pārziņā un vada visas Sabiedrības lietas. Tā atbild par visu Sabiedrības saimniecisko darbību, kā arī par likumam atbilstošu grāmatvedību. Valde pārstāv Sabiedrību. Valde pārvalda Sabiedrības mantu un rīkojas ar tās kapitālu atbilstoši likumu un statūtu noteikumiem un akcionāru pilnsapulču lēmumiem.
2. Valdei reizi ceturksnī jāsniedz ziņojums par savu darbību akciju sabiedrības padomei, bet gada beigās - akcionāru pilnsapulcei. Valdes priekšsēdētājam (prezidentam) jāinformē padomes priekšsēdētājs par ikvienu nozīmīgu akciju sabiedrības darbības aspektu.
3. Pārvaldot Sabiedrības dibinātos vai pārņemtos fondus, kā arī veicot ieguldījumus uz fonda rēķina, Valde iegūst informāciju par potenciālajiem vai iegūtajiem ieguldījuma objektiem, kā arī uzrauga to personu finansiālo un ekonomisko situāciju, kuru emitētajos vērtspapīros tiks vai ir tikusi ieguldīta fonda manta.
4. Valde nodrošina visaptverošu Sabiedrības un katram pārvaldāmajam fondam atsevišķu ikdienas iekšējās kontroles sistēmu.
5. Valde patstāvīgi, vai pieaicinot kompetentas personas:
 - veic ieguldījumu fondu grāmatvedības uzskaiti, vedot katra fonda grāmatvedības uzskaiti atsevišķi
 - veic ieguldījumu fondu gada un pusgada pārskatu sagatavošanu
 - apstiprina katra Fonda gada un pusgada pārskatus
 - ieceļ un apstiprina zvērināto revidentu, kas veic katra Fonda gada pārskatu revīziju
 - veic citas likumos un saistošos Komisijas lēmumos paredzētās darbības fondu aktīvu uzskaitē.

Valdes sastāvs:

Vladimirs Ivanovs	Valdes priekšsēdētājs
Raimonds Vesers	Valdes loceklis
Zigurds Vaikulis	Valdes loceklis

6.1.3. Sabiedrības Padome

Padome ir akcionāru ievēlētā institūcija, kas Fonda prospekta apstiprināšanas brīdī sastāv no 4 personām.

Padomes tiesības un pienākumi pārvaldot Fondu:

- Padomei ir tiesības jebkurā laikā pieprasīt no Sabiedrības valdes pārskatu par Sabiedrības, t.sk. Fonda, stāvokli;
- Padomei ir tiesības pārbaudīt Sabiedrības, t.sk. Fonda, reģistrus un dokumentus, vērtspapīrus un citu mantu;
- Padome var šo pārbaudī uzticēt kādam no saviem locekļiem vai uzdot atsevišķu jautājumu noskaidrošanu pieaicinātam lietpratējam.

Padomes sastāvs:

Juris Jākobsons	Padomes priekšsēdētājs
Philip Nigel Allard	Padomes loceklis
James R.Breiding	Padomes loceklis
Anatolijs Fridmans	Padomes loceklis

6.1.4. Fonda pārvaldnieks

Sabiedrības valde ieguldījumu fondam ieceļ Fonda Investīciju komiteju vismaz trīs locekļu sastāvā, kura veic Fonda pārvaldnieka funkcijas un kura rīkojas un ir tiesīga dot rīkojumus ar pārvaldāmā fonda mantu saskaņā ar Prospektu, Fonda pārvaldes nolikumu un Sabiedrības valdes lēmumiem. Investīciju komitejas lēmumu un rīkojumu pieņemšanas kārtība ir reglamentēta Fonda pārvaldes nolikumā.

Investīciju komitejas locekļi drīkst strādāt tikai vienā ieguldījumu pārvaldes sabiedrībā.

Investīciju komitejas sastāvā iecelti Sabiedrības valdes loceklis **Roberts Idelsons** un, pārvaldnieki **Deniss Moščenko**, **Jānis Vizbulis** un **Voldemārs Sprūžs**.

6.1.5. Cītu sabiedrības pārvaldāmo fondu, privāto pensiju fondu pensiju plānu un valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļu ieguldījumu plānu nosaukumi

Sabiedrības pārvaldīšanā atrodas sekojošu valsts fondēto pensiju shēmas līdzekļu ieguldījumu plānu līdzekļi:

- “Citadele Universālais pensiju plāns”,
- “Citadele Aktīvais pensiju plāns”.

Sabiedrības pārvaldīšanā atrodas sekojošo ieguldījumu fondu līdzekļi:

- “Citadele Russian Equity Fund”,
- “Citadele Baltic High Yield Fund”,
- “Citadele Caspian Sea Equity fund”,
- “Citadele Strategic Allocation Funds”,
- “Citadele Ukrainian Equity Fund”,
- “Citadele Eastern European Fixed Income Funds”.

Sabiedrības pārvaldīšanā atrodas sekojošu privāto pensiju fondu pensiju plānu līdzekļi:

- AS “Citadele atklātais pensiju fonds” pensiju plāns “Citadele Aktīvais”,
- AS “Citadele atklātais pensiju fonds” pensiju plāns “Citadele Aktīvais USD”,
- AS “Citadele atklātais pensiju fonds” pensiju plāns “Citadele Aktīvais EUR”,
- AS “Citadele atklātais pensiju fonds” pensiju plāns “Citadele Sabalansētais”,
- AS “Pirmais Slēgtais pensiju fonds” Pirmais Pensiju Plāns.

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

Sabiedrība saņem atlīdzību par Fonda pārvaldīšanu 1,5% apmērā no Fonda aktīvu vērtības gadā, un komisiju 10.00 % apjomā no Fonda daļas vērtības pieauguma, kas pārsniedz salīdzinošā rādītāja likmi (salīdzinošā rādītāja likme - EUR LIBOR 6 mēn. + 3 % gadā), kā arī ieguldījumu apliecību pārdošanas komisiju.

Pārdošanas komisija tiek noteikta saskaņā ar šī Prospekta 8. nodaļu un uz tās rēķina tiek izmaksāta atlīdzība Izplatītājiem. Atlīdzība Sabiedrībai par Fonda pārvaldīšanu tiek aprēķināta vienu reizi mēnesī. Šo atlīdzību sedz no Fonda mantas reizi mēnesī, ne vēlāk kā desmit darba dienu laikā pēc kārtējā kalendārā mēneša beigām. Sabiedrība aprēķina, bet Turētājbanka pārbauda, akceptē un pārskaita atlīdzību Sabiedrībai.

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

$$SA_t = \overline{FAV}_t * \frac{L_1}{365 * 100} * N$$

- SA_t – Sabiedrībai maksājamās atlīdzības apjoms par Fonda pārvaldīšanu par mēnesi;
- \overline{FAV}_t – Fonda aktīvu vidējā vērtība mēnesī;
- N – kalendāro dienu skaits mēnesī;
- L₁ – Sabiedrībai maksājamās atlīdzības likme.

Fonda aktīvu vērtība tiek aprēķināta saskaņā ar šī prospekta 7.1. punktu.

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

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

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

Sabiedrība saņem **atlīdzību par ieguldīšanas rezultātā iegūto Fonda vērtības pieaugumu**, ja Fonda vērtības pieaugums pārsniedz Prospektā noteikto salīdzinošā rādītāja līmeni.

Salīdzinošais rādītājs ir ienesīguma līmenis, kuru Fonda pārvaldītājs cenšas pārsniegt, pārvaldot fonda mantu. Fondam “Citadele Baltic Real Estate fund - II” ir noteikts salīdzinošais rādītājs - *EUR LIBOR 6 mēn. + 3 % gadā*.

$$SAI_t = \left(FDV_b - FDV_s - \frac{FDV_s * B}{365 * 100} * N \right) * L_2 * IA$$

SAI _t	–	Sabiedrībai maksājamās atlīdzības apjoms par ieguldījumu rezultātu;
FDV _s	–	Fonda daļas vērtība iepriekšējā atlīdzības aprēķinu perioda beigās;
FDV _b	–	Fonda daļas vērtība mēneša beigās;
B	–	salīdzinošā rādītāja likme iepriekšējā atlīdzības aprēķinu perioda beigās;
N	–	kalendāro dienu skaits atlīdzības aprēķinu periodā;
L ₂	–	Sabiedrībai maksājamās atlīdzības likme;
IA	–	emitēto Fonda ieguldījumu apliecību skaits.

Atlīdzības aprēķinu periods ir laika posms no datuma uz kuru ir veikta pēdējā Fonda pārskata auditoru pārbaude līdz mēneša beigām.

Ja Fonda daļas vērtības pieaugums atlīdzības aprēķinu periodā nesasniedz Prospektā noteikto salīdzinošā rādītāja līmeni, Sabiedrība nesaņem atlīdzību par ieguldīšanas rezultātā iegūto Fonda vērtības pieaugumu.

Atlīdzību par ieguldīšanas rezultātā iegūto Fonda vērtības pieaugumu Sabiedrība aprēķina katru kalendāro mēnesi, iegrāmatojot kā saistības tekošajā mēnesī, bet iekasē pēc Fonda gada pārskata auditoru pārbaudes veikšanas.

6.2. Turētājbanka

Turētājbankas nosaukums:	Akciju sabiedrība “Citadele banka”
Dibināšanas datums:	2010.gada 30.jūnijā
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.	

6.2.1. Turētājbankas tiesības un pienākumi

Tiesības

Turētājbanka rīkojas neatkarīgi no Sabiedrības un vienīgi Ieguldītāju interesēs, ja tās nav pretrunā ar likumu “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums” un citiem spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem, Komisijas noteikumiem, Fonda prospektam un Fonda pārvaldes nolikumam.

Turētājbankai ir tiesības uz atlīdzību par turētājbankas līgumā noteikto pakalpojumu sniegšanu.

Turētājbankai ir tiesības ar līgumu nodot Fonda mantas glabāšanu, Fonda kontu apkalpošanu un brokera pienākumu (starpniecības darījumu veikšanu vērtspapīru tirgū) pildīšanu trešajām personām.

Fonda pārvaldes tiesību pāreja turētājbankai

Ja Sabiedrības tiesības pārvaldīt Fondu izbeidzas, tiesības pārvaldīt Fondu pāriet Fonda Turētājbankai, izņemot gadījumu, kad Fonda pārvaldes tiesības tiek nodotas citai sabiedrībai.

LR tiesību aktos paredzētajā termiņā no Fonda pārvaldes tiesību pārejas dienas Turētājbanka nodod Fonda pārvaldes tiesības citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai. Ja noteiktajos termiņos Turētājbanka nenodod Fonda pārvaldes tiesības citai ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai, Turētājbankai jāveic Fonda likvidācija.

Pienākumi

Turētājbanka glabā Fonda mantu saskaņā ar LR normatīvajiem aktiem un turētājbankas līgumu.

Turētājbanka seko, lai ieguldījumu apliecību emisija, pārdošana un atpakaļpirkšana notiktu Sabiedrības vārdā un saskaņā ar likumu “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums”, attiecīgajiem LR normatīvajiem aktiem, Fonda prospektu un Fonda pārvaldes nolikumu.

Turētājbanka seko, lai Fonda vērtība tiktu aprēķināta saskaņā ar LR normatīvajiem aktiem, Komisijas noteikumiem, Fonda prospektu un Fonda pārvaldes nolikumu.

Turētājbanka izpilda Sabiedrības vai Sabiedrības pilnvaroto personu rīkojumus, ja tie nav pretrunā ar LR normatīvajiem aktiem, Komisijas noteikumiem, Fonda prospektu, Fonda pārvaldes nolikumu un turētājbankas līgumu.

Turētājbanka nodrošina, lai Fonda ienākumi tiktu izlietoti saskaņā ar likumu “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums”, attiecīgajiem LR normatīvajiem aktiem, Fonda prospektu un Fonda pārvaldes nolikumu.

Turētājbanka seko, lai pienācīgi tiktu veikti darījumi ar Fonda mantu noteiktie maksājumi.

Turētājbanka savā vārdā ceļ Ieguldītāju prasības pret Sabiedrību, ja attiecīgie apstākļi to prasa. Tas neierobežo Ieguldītāju tiesības celt šādas prasības savā vārdā.

Turētājbanka sasauc Ieguldītāju pilnsapulci LR normatīvajos dokumentos noteiktajos gadījumos un noteiktajā kārtībā.

Turētājbanka nekavējoties ziņo Komisijai un Sabiedrības padomei par Turētājbankai zināmo Sabiedrības rīcību, kas ir pretrunā ar LR normatīvajiem aktiem, Fonda prospektu, Fonda pārvaldes nolikumu vai turētājbankas līgumu.

Atbildība

Turētājbanka pilnā apmērā atbild Ieguldītājiem, Sabiedrībai un trešajām personām par zaudējumiem, kas nodarīti, ja Turētājbanka ar nolūku vai aiz neuzmanības pārkāpusi likumu vai turētājbankas līgumu.

Ja Turētājbanka devusi piekrišanu darījumam, kas neatbilst likumam “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums” un attiecīgo LR normatīvo aktu nosacījumiem, vai nav iesniegusi pretenziju par šo nosacījumu pārkāpumu, Turētājbanka un Sabiedrība ir solidāri atbildīgas par Fondam nodarītajiem zaudējumiem.

Turētājbankas pienākumu nodošana trešajām personām neatbrīvo Turētājbanku no LR normatīvajos aktos un Turētājbankas līgumā paredzētās atbildības.

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

Turētājbankas atlīdzība tiek segta no Fonda mantas saskaņā ar šo Prospektu, Fonda pārvaldes nolikumu un Turētājbankas līgumu.

- 1) Par Fonda mantas glabāšanu un uzraudzību Turētājbanka saņem atlīdzību 0.15 % gadā no Fonda aktīvu vērtības.
- 2) Maksa par transakciju ar Fonda mantu apstrādi Turētājbanka saņem atlīdzību - 3.00 LVL par transakciju.
- 3) Vērtspapīru ieķīlāšana un atķīlāšana – 20.00 LVL.

Turētājbankai maksājamās atlīdzības apjoms par Fonda mantas glabāšanu un uzraudzību tiek noteikts vienu reizi mēnesī, pamatojoties uz aprēķināto Fonda vērtību. Šo atlīdzību sedz no Fonda mantas reizi mēnesī, ne vēlāk kā desmit darba dienu laikā pēc kārtējā kalendārā mēneša beigām. Sabiedrība aprēķina, bet Turētājbanka pārbauda, akceptē un pārskaita atlīdzību Turētājbankai.

Pārējās Turētājbankai maksājamās maksas tiek apmaksātas nekavējoties, ja tā saskaņā ar Sabiedrības 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:

$$TA_t = \overline{FAV}_t * \frac{L_2}{365 * 100} * N$$

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

Fonda aktīvu vērtība tiek aprēķināta saskaņā ar šī prospekta 7.1. punktu.

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

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

\overline{FAV}_t	–	Fonda aktīvu vidējā vērtība mēnesī;
FAV_s	–	Fonda aktīvu vērtība iepriekšējā mēneša beigās;
FAV_b	–	Fonda aktīvu vērtība tekošā mēneša beigās.

Fonda aktīvu vērtība tiek aprēķināta saskaņā ar šī prospekta 7. nodaļu.

Atlīdzība par Fonda mantas glabāšanu un uzraudzību tiek izmaksāta Turētājbankai vienu reizi mēnesī piecu darba dienu laikā pēc mēneša beigām.

6.3. Zvērināts revidents

Zvērināta revidenta nosaukums:	SIA “PricewaterhouseCoopers”
Reģistrācijas numurs:	40003142793
Juridiskā adrese:	K.Valdemāra iela 19, Rīga, LV-1010, Latvija

SIA “PricewaterhouseCoopers” izpildinstitūcijas atrašanās vieta sakrīt ar juridisko adresi.

Licences: Latvijas Zvērinātu revidentu asociācijas licence revīzijas pakalpojumu sniegšanai Nr. 5.

SIA “PricewaterhouseCoopers” ir viena no lielākajām audīta, vadības un nodokļu konsultāciju kompānijām Latvijā.

Kopējā Zvērināta revidenta atlīdzība nedrīkst pārsniegt 0,10% no Fonda aktīvu vidējās vērtības 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, Sabiedrība pieņem, ka Fonda pārskata gads ietver 365 dienas. Atlīdzība par Fonda revīziju tiek uzkrāta un izmaksāta Zvērinātam revidentam vienu reizi gadā.

7. FONDA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANAS METODES UN KĀRTĪBA

7.1. Fonda aktīvu novērtēšanas principi

Fonda grāmatvedības uzskaitē tiek veikta saskaņā ar likumu "Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums", FKTK izdotiem "Ieguldījumu fondu pārskatu sagatavošanas noteikumiem", kā arī citiem LR normatīvajiem 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.

Sabiedrība nodrošina Fonda grāmatvedības uzskaiti fonda pamatvalūtā. Lai tiktu izpildītas LR likumdošanas prasības, Sabiedrība nodrošina grāmatvedības uzskaiti LVL. Darījumi fonda pamatvalūtā tiek pārrēķināti LVL atbilstoši LB noteiktajam ārvalstu valūtas kursam darījumu veikšanas brīdī.

Veicot Fonda grāmatvedību, darījumi ārvalstu valūtā tiek pārvērtēti LR naudas vienībās pēc LB noteiktā ārvalstu valūtas maiņas kursa darījuma dienā. Nosakot fonda un fonda daļas vērtību, aktīvi un saistības valūtā, kura ir atšķirīga no Fonda pamatvalūtas, tiek pārvērtēti Fonda pamatvalūtā saskaņā ar Prospekta 7.1.8.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 daļējums 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.

Atbilstoši Fonda prospekta nosacījumiem un LR normatīvo aktu prasībām "Citadele Baltic Real Estate fund - II" aktīvus veido nekustamais īpašums un finanšu aktīvi (skatīt termina "Finanšu instrumenti" Skaidrojumu).

Visus Fondā iekļautos finanšu aktīvus Fonda pārvaldnieks sadala sekojošās kategorijās:

- tirdzniecības nolūkā turētie finanšu aktīvi;
- līdz termiņa beigām turētie finanšu aktīvi.

Tirdzniecības nolūkā turētie finanšu aktīvi – finanšu aktīvi, kas iegādāti vai radušies galvenokārt, lai gūtu peļņu cenu īstermiņa svārstību rezultātā.

Līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi – finanšu aktīvi ar fiksētiem vai nosakāmiem maksājumiem un fiksētu termiņu, kurus ir nolēmts un ir iespējams turēt līdz termiņa beigām.

Fonda pārvaldnieks drīkst iekļaut finanšu aktīvu ar fiksētiem vai nosakāmiem maksājumiem un fiksētu termiņu līdz termiņa beigām turēto ieguldījumu kategorijā, ja viņam ir nolūks un spēja turēt šo finanšu aktīvu līdz atmaksas termiņa beigām.

Fonda pārvaldnieks veic finanšu aktīvu ar fiksēto atmaksas termiņu klasificēšanu aktīvu iegādes brīdī, kā arī regulāri (katra mēneša beigās) pārskata aktīvu klasifikāciju.

Fonda aktīvu novērtēšana tiek veikta ar piesardzību. Novērtējot finanšu aktīvus Fonda pārvaldnieks izmanto sekojošas principus:

- tirdzniecības nolūkā turētie finanšu aktīvi tiek novērtēti to patiesajā vērtībā. Patiesā vērtība ir naudas summa, par kādu aktīvu iespējams apmainīt vai saistības iespējams izpildīt darījumā starp labi informētām, ieinteresētām un finansiāli neatkarīgām personām.
- līdz termiņa beigām turētie finanšu aktīvi, kuriem ir fiksēts atmaksas termiņš, tiek novērtēti to amortizētajā iegādes vērtībā, pielietojot faktiskās procentu likmes metodi (sk. punktu 7.1.2.).

Sākotnēji atzīstot finanšu aktīvus finanšu pārskatos, tie jānovērtē pēc iegādes vērtības, kas ir par tiem sniegtās atlīdzības patiesā vērtība. Iegādes vērtībā tiek iekļautas darījumu izmaksas, kuras tieši attiecas uz iegādāto finanšu aktīvu.

7.1.1. 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 nodevas utml.). 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.

Fonda ieguldījumiem nekustamajā īpašumā tirgus vērtību vienu reizi ceturksnī nosaka Sabiedrības valdes apstiprināta Ekspertu komisija. Savukārt, ne retāk kā reizi gadā nekustamā īpašuma novērtējumu veic neatkarīgs, licencēts komercīpašuma vērtētājs. Ja pārskata perioda laikā nekustamā īpašuma tirgus vērtība kļūst ievērojami atšķirīga no tā vērtības pārskata perioda sākumā, un vērtības izmaiņas ir ilgstošas, komercīpašuma vērtētājs Fonda nekustamā īpašuma pārvērtēšanu var veikt arī biežāk. Šajā gadījumā lēmumu par nekustamā īpašuma pārvērtēšanu pieņem Sabiedrības 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 analogu īpašumu. Lietojot salīdzināmo darījumu metodi, nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta ar standartizētiem rādītājiem (cena par kvadrātmētru, 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 ekspertu komisijas apstiprinātais Fonda nekustamā īpašuma vērtējums.

7.1.2. Tirdzniecības nolūkā turēto parāda vērtspapīru 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, 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.

7.1.3. Līdz termiņa beigām turēto, kā arī publiski netirgoto parāda vērtspapīru novērtēšana

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.

7.1.4. Kapitāla vērtspapīru novērtēšana

Biržās vai citos regulētos tirgos kotēto kapitāla vērtspapīru vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz Turētājbankas rīcībā esošām pēdējām publicētām vai zināmām tirgus cenām.

Kapitāla vērtspapīri, kas netiek tirgoti fondu biržās vai citos regulētos tirgos, tiek novērtēti pēc to iegādes vērtības. Ievērojot piesardzības principu, šādi aktīvi tiek novērtēti pēc zemākas cenas, ja tāda ir kļuvusi zināma Turētājbankai no tās klientu vai tirgū veiktajiem darījumiem. Informāciju par tirgū veiktajiem darījumiem var iegūt no oficiāliem un publiskiem ziņu avotiem (piem., laikrakstiem, ziņu aģentūrām).

7.1.5. Ieguldījumu fondu apliecību novērtēšana

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

7.1.6. 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.

7.1.7. Atvasināto finanšu instrumentu novērtēšana

Biržās vai citos regulētos tirgos kotētie atvasinātie finanšu instrumenti tiek novērtēti pēc cenas, par kuru šo instrumentu var pārdot (pēdējā pirkšanas cenas biržas slēgšanas brīdī Fonda vērtības aprēķināšanas dienā).

Biržās vai citos regulētos tirgos nekotētie atvasinātie finanšu instrumenti tiek novērtēti pēc to atpirkšanas cenas vai pēc kompensējošās darījuma cenas, kuru rakstiski apstiprina darījuma partneris Fonda vērtības aprēķināšanas dienā, vai pēc cenas kas ir aprēķināma caur bāzes aktīva tirgus cenu. Kompensējošais darījums ir darījums, kura rezultātā būs likvidēts atvasinātais finanšu instruments.

Vērtspapīru nākotnes (future) darījumi tiek novērtēti pēc attiecīgās biržas vai regulētā tirgus, kurā tie ir noslēgti, atpirkšanas cenas biržas slēgšanas brīdī Fonda vērtības aprēķināšanas dienā.

Valūtas nākotnes (forward) darījumi tiek novērtēti pēc patiesās vērtības, pielietojot pozīcijas slēgšanas izmaksu metodi. Valūtas nākotnes (forward) darījuma patiesā vērtība ir starpība starp iegādājamās valūtas vērtību un pārdodamās valūtas vērtību, kas pārvērtēta pēc kompensējošā nākotnes (forward) darījuma kursa Fonda vērtības aprēķināšanas dienā. Gadījumā, ja nav pieejams darījuma partnera apstiprinātais kurss, darījumu novērtē pēc vērtības, kas ir aprēķināma caur bāzes aktīva tirgus cenu, t.i. pielietojot tekošo valūtas maiņas kursu un tirgus procentu likmes.

SWAP (valūtu mijmaiņas darījums) tiek uzskatīts par instrumentu, kurš sastāv no divām daļām –tekošais valūtas maiņas darījums (spot) un valūtas nākotnes (forward) darījums. Līdz ar to katra darījuma daļa tiek novērtēta atsevišķi, izmantojot metodes, kas tiek pielietotas attiecīgā instrumenta novērtēšanai.

7.1.8. 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.

7.2. Fonda saistību vērtības aprēķināšana

Saistību vērtība tiek aprēķināta summējot visus uz Fonda rēķina piekritīgos maksājumus, t.sk. sabiedrībai, 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.

7.3. Ienākumu un izdevumu uzskaitē

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

Gadījumā, ja ienākumu samaksas termiņš ir kavēts vairāk par 90 dienām vai tika konstatēta parāda vērtspapīru emitenta vai cita debitora maksāspējas pasliktināšanās, kuras rezultātā Sabiedrība nespēs saņemt parāda pamatsummu un procentus, Sabiedrības valde izskata jautājumu un pieņem lēmumu par uzkrāto ienākumu izslēgšanu no ienākumu un izdevumu pārskata un par speciālo uzkrājumu izveidošanu uzkrātiem ienākumiem.

7.4. Atbildība

Sabiedrība pilnībā atbild par Fonda vērtības un Fonda daļas vērtības aprēķināšanas atbildību likuma "Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums", Fonda prospekta un Fonda pārvaldes nolikuma noteikumiem.

Turētājbanka seko Fonda vērtības un Fonda daļas vērtības noteikšanas atbildībai likuma "Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums", Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumiem, Fonda prospektam un Fonda pārvaldes nolikumam. 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 šī Prospekta 7. nodaļa.

7.5. Fonda vērtības noteikšanas periodiskums un informācijas par Fonda vērtību nodošana atklātībai

Fonda vērtība tiek noteikta katru kalendāro mēnesi, 5 darba dienu laikā pēc katra kalendārā mēneša beigām.

Sabiedrība sniedz atklātībai informāciju par Fonda vērtību, kas noteikta katra mēneša pēdējai darba dienai, piecu darba dienu laikā no tās noteikšanas brīža, kā arī to var uzzināt telefoniski pa Prospektā minētajiem Sabiedrības tālruņa numuriem vai personīgi ierodoties Sabiedrības biroja vai pie Izplatītājiem, kā arī Sabiedrības mājas lapā: www.citadele.lv.

8. IEGULDĪJUMU APLIECĪBU SĀKOTNĒJĀ IZVIETOŠANA

Sabiedrība uzsāk Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējo izvietojumu pēc "Citadele Asset Management" IPAS dibinātā ieguldījuma fonda "Citadele Baltic Real Estate fund - II" reģistrācijas Finanšu un kapitāla tirgus komisijā un ieguldījumu apliecību iegrāmatošanas Latvijas Centrālajā depozitārijā.

Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietojšanas apjoms ir 100 000 000 EUR.

– Ieguldījuma apliecības par veselām fonda daļām var dalīt līdz četrām zīmēm decimālajā daļā.

Ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietojšanas periods ilgst 90 (deviņdesmit) dienas vai līdz dienai, kad tiek pārdodas visas sākotnējās izvietojšanas ietvaros piedāvātās ieguldījuma apliecības. Informācija par sākotnējās izvietojšanas sākuma un beigu datumu tiek publicēta Sabiedrības Interneta mājas lapā www.citadele.lv, kā arī papildus Sabiedrībai ir tiesības šo informāciju publiskot citā veidā.

Pēc Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietojšanas perioda beigu datuma emisija ir uzskatāma par notikušu apmaksāto ieguldījumu apliecību apjomā.

Pēc Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietojšanas perioda beigām, bet ne vēlāk kā sešu kalendāro mēnešu laikā pēc sākotnējās izvietojšanas beigu datuma, Sabiedrība plāno iesniegt iesniegumu OMX Rīgas Fondu biržai par "Citadele Baltic Real Estate fund - II" ieguldījumu apliecību iekļaušanu Baltijas fondu sarakstā.

8.1. Pieteikumu slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei iesniegšanas kārtība un vietas

Pieteikties Fonda ieguldījumu apliecību iegādei var Sabiedrības birojā, Republikas laukumā 2a, Rīgā, LV 1010, Latvija, tālr. (+371)67010810, fakss (+371)67778622 vai griežoties pie Izplatītājiem.

Fonda ieguldījumu apliecību Izplatītāji ir:

- "Citadele Asset Management" IPAS, adrese – Republikas laukums 2a, Rīga, LV 1010 tālr. (+371)67010810, fakss (+371)67778622;
- AS "Citadele banka", adrese – Republikas laukums 2a, Rīga, LV 1010, tālr. (+371)67010000, fakss (+371)67010001;

kā arī

- AS "Citadele banka" filiāles un klientu apkalpošanas centri. Filiāļu un klientu apkalpošanas centru adreses var uzzināt Sabiedrības birojā, vai piezvanot pa AS „Citadele banka” tālrunu numuriem tās darba laikā, kā arī bankas mājas lapā: www.citadele.lv.

Pieteikumus slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei var iesniegt Sabiedrībai vai Izplatītājiem katru darba dienu to noteiktajos darba laikos.

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

Minimālais sākotnējais ieguldījumu apjoms Fondā ir 5 000 EUR

Lai pieteiktos uz Fonda ieguldījumu apliecībām, Ieguldītājam ir jābūt atvērtiem naudas (norēķinu) un finanšu instrumentu kontiem, un tam ir jāaizpilda un jāiesniedz Sabiedrībai, vai Izplatītājam Pieteikums slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei. Parakstot Pieteikumu, Ieguldītājs apstiprina, ka viņš ir iepazinies ar Prospektā un Fonda pārvaldes nolikumā ietvertu informāciju un piekrīt to nosacījumiem.

Ieguldījumu apliecību iegādes Pieteikumā tiek norādīta Fonda pārvaldes nolikuma 6.2.punktā minētā informācija. Ieguldītājs Pieteikumā slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei pēc izvēles norāda ieguldījumu apliecību *iegādes variantu*: piesakās uz noteiktu ieguldījumu apliecību skaitu, vai arī norāda noteiktu naudas summu ieguldījumu apliecību iegādei.

Pieteikumi slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei tiek pieņemti un reģistrēti saskaņā ar Fonda pārvaldes nolikuma nosacījumiem.

Sabiedrības pienākums ir izpildīt tikai precīzi aizpildītus un noformētus Pieteikumus slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei. Par Pieteikumā norādītās informācijas patiesumu un pilnīgumu ir atbildīgs Ieguldītājs.

8.2. Ieguldījumu apliecību pārdošanas cenas aprēķināšanas metodes un periodiskums

Fonda ieguldījumu apliecību pārdošanas cena ir ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietojšanas cena un tā nemainās visā sākotnējās izvietojšanas periodā.

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

Fonda daļas sākotnējā vērtība ir 1000 EUR.

Komisijas naudas apjoms par ieguldījumu apliecību pārdošanu tiek aprēķināts procentos no Fonda daļas vērtības. Saskaņā ar Prospekta 2.1.punktu maksimālais komisijas maksas apjoms ir noteikts 5.0% apjomā no Fonda daļas vērtības. Ja Ieguldītāja Fondā ieguldītā naudas summa ir 500 000 EUR vai vairāk, tad komisijas nauda par ieguldījumu apliecību pārdošanu netiek piemērota.

8.3. Norēķinu kārtība

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

Saskaņā ar Prospekta 8.1.punktu, pamatojoties uz Ieguldītāja izvēlēto ieguldījumu apliecību *iegādes variantu*, Sabiedrība vai Izplatītājs atbilstoši Pieteikumam aprēķina norādītajai naudas summai atbilstošo ieguldījumu apliecību skaitu vai norādītajam apliecību skaitam atbilstošo naudas summu.

Ieguldītājam jāveic ieguldījumu apliecību cenas iemaksa Fonda kontā Turētājbankā pēc Pieteikuma ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei iesniegšanas Sabiedrībai vai Izplatītājam sākotnējās izvietošanas perioda laikā, vai ne vēlāk kā piecu darba dienu laikā pēc sākotnējās izvietošanas perioda beigām. Ja naudas summa par ieguldījumu apliecību iegādi noteiktajā termiņā netiek ieskaitīta Fonda norēķinu kontā, Pieteikums tiek uzskatīts par nederīgu un zaudē spēku.

Ja Turētājbanka ir Ieguldītāja naudas (norēķinu) un finanšu instrumentu kontu turētājs, Pieteikuma slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei iesniegšana Sabiedrībai vai Izplatītājam tiek pielīdzināta uzdevumam par finanšu instrumentu pirkšanu. Turētājbanka pamatojoties uz Pieteikumu slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei veic naudas un vērtspapīru norēķinus. Turētājbanka noraksta ieguldījumu apliecību iegādei nepieciešamo naudas summu no Ieguldītāja konta un ieskaita to Fonda norēķinu kontā Turētājbankā. Pēc naudas saņemšanas Fonda norēķinu kontā Turētājbankā Sabiedrība emitē jaunas ieguldījumu apliecības un nekavējoties ieskaita tās Ieguldītāja finanšu instrumentu kontā Turētājbankā.

Ja Ieguldītāja naudas (norēķinu) un finanšu instrumentu konti atrodas pie kāda cita kontu turētāja, tad Ieguldītājam personīgi ir jāieskaita Fonda ieguldījumu apliecību iegādei nepieciešamā naudas summa Fonda norēķinu kontā Turētājbankā. Darījuma apstiprinājumu, kurā norādīta precīza naudas summa, kas Ieguldītājam ir jāieskaita Fonda norēķinu kontā Turētājbankā, Ieguldītājs pēc izvēles var saņemt Sabiedrības birojā vai pa faksimilu, vai pie Izplatītāja tā noteiktajā kārtībā.

Sabiedrība emitē jaunas ieguldījumu apliecības tikai pēc tam, kad Ieguldītājs ir ieskaitījis ieguldījumu apliecību iegādei nepieciešamo naudas summu Fonda norēķinu kontā Turētājbankā. Ieguldījumu apliecības tiek ieskaitītas Ieguldītāja finanšu instrumentu kontā ne vēlāk kā trīs darba dienu laikā pēc naudas saņemšanas Fonda norēķinu kontā.

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

Norēķini par ieguldījumu apliecībām var tikt veikti citā kārtībā:

- pēc Ieguldītāja un Sabiedrības vai Izplatītāja vienošanās;
- pēc Sabiedrības pieprasījuma, gadījumā, ja Ieguldītāja Fondā ieguldāmā naudas summa pārsniedz 5% no Fonda vērtības.

Visi izdevumi, kas rodas Ieguldītājam, ieguldījumu apliecību pirkšanas sakarā (bankas komisijas par operācijām ar finanšu instrumentu /norēķinu kontiem un.tml.) tiek segti uz Ieguldītāja rēķina. Ja Ieguldītājs šajā punktā noteiktajā kārtībā un termiņā neveic ieguldījumu apliecību cenas pilnai apmaksai nepieciešamās naudas summas iemaksu Fonda kontā Turētājbankā, tad Ieguldītājam ir pienākums segt visus izdevumus un Fonda zaudējumus, kas radušies Ieguldītāja iesniegtā Pieteikuma atvērtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei neizpildes rezultātā.

8.4. Ieguldījumu apliecību otrreizējā apgrozība

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

Pēc sākotnējās izvietošanas perioda beigām Fonda ieguldījumu apliecības tiks laistas publiskā apgrozībā, iekļaujot tās regulētā tirgū – OMX Rīgas Fondu biržas Baltijas fondu sarakstā.

8.5. Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanas noteikumi un kārtība

Ja Sabiedrības vainas dēļ Fonda prospektā un tam pievienotajos dokumentos ziņas, kurām ir būtiska nozīme ieguldījumu apliecību novērtējumā ir nepareizas vai nepilnīgas, Ieguldītājam ir tiesības pieprasīt, lai Sabiedrība 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 Sabiedrībai rakstiski pēc 6.1.punktā norādītās adreses, pievienojot dokumentus, kas apliecina, ka Ieguldītājam ir radušies zaudējumi Sabiedrības vainas dēļ, norādot fonda prospektā un tam pievienotajos dokumentos nepareizas vai nepilnīgas ziņas, kurām ir būtiska nozīme ieguldījumu apliecību novērtējumā.

8.6. Apstākļi, kādos var apturēt ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu

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

Ieguldījumu apliecību atpakaļpieņemšanu nedrīkst veikt pēc ieguldījumu Fonda likvidācijas uzsākšanas.

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

9. FONDA IENĀKUMU SADALE

Ienākumi, kas gūti no Fonda mantas, tiek ieguldīti Fondā. Ieguldītājs proporcionāli viņam piederošo ieguldījumu apliecību skaitam piedalās darījumos ar Fonda mantu gūto ienākumu sadalē.

Ieguldītāja ienākums tiek fiksēts (atspoguļots) ieguldījumu apliecības vērtības pieaugumā vai samazinājumā. Fonda daļas vērtība tiek noteikta katra kalendārā mēneša pēdējā darba dienā, atbilstoši LR likumdošanas aktiem, šī Prospekta un Fonda pārvaldes nolikuma noteikumiem.

Sabiedrības valdei atbilstoši šī Prospekta 5.3.punkta nosacījumiem vienu reizi gadā ir tiesības pieņemt lēmumu par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu. Ieguldījumu apliecību emisijas daļēju dzēšanu veic Latvijas Centrālais depozitārijs kārtībā kā to nosaka LCD noteikumi nr.2 “Par finanšu instrumentu emisijas iegrāmatošanu”.

Fonda ienākumi tiek izmaksāti Fonda pamatvalūtā.

Fonda ieguldījumu ienākumi un realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums tiek izmaksāti Fonda ieguldītājam pēc Fonda likvidācijas, izņemot 5.3.punktā minēto īpašo gadījumu, kad Sabiedrība ir pieņēmusi lēmumu par Fonda emisijas apjoma samazināšanu un ieguldījumu apliecību daļēju dzēšanu apjomā, kas nepārsniedz Fonda realizēto ieguldījumu vērtības pieaugumu. Likvidācijas ieņēmumi sadalāmi ieguldītājiem proporcionāli viņu ieguldījumu apliecību skaitam.

10. FONDA LIKVIDĀCIJA

Fonda likvidāciju tiek veikta saskaņā ar likumu “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums”.

10.1. Fonda likvidācijas kārtība

Sabiedrības valde ne vēlāk kā mēneša laikā pēc zvērināta revidenta auditētā Fonda finanšu pārskata par Fonda pēdējo darbības gadu apstiprināšanas, kurš noslēdzas pēc 5 kalendārajiem gadiem no Fonda darbības sākuma, pēc savas iniciatīvas sasauca Ieguldītāju pilnsapulci, kura pieņem sekojošus lēmumus:

- a) par Fonda likvidāciju, vai
- b) par Fonda darbības pagarināšanu un nepieciešamo grozījumu veikšanu Fonda Prospektā.

Ja tiek pieņemts lēmums par Fonda darbības pagarināšanu, tad Fonda likvidācija netiek uzsākta un Sabiedrības valde ir atbildīga par nepieciešamo grozījumu veikšanu Fonda Prospektā un to reģistrāciju FKTK.

Ja tiek pieņemts lēmums par Fonda likvidāciju, tad Fonda Likvidatora funkcijas veic pati Sabiedrība.

Ja Sabiedrība neuzsāk Fonda likvidāciju mēneša laikā no dienas, kad šāda likvidācija bija jāuzsāk, Komisijai ir tiesības iecelt Fonda likvidatoru. Šādam Fonda likvidatoram ir visas tās pašas tiesības, kuras ir Sabiedrībai, ja tā veic likvidāciju.

10.2. Fonda Likvidators

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 “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums” vai Fonda pārvaldes nolikumu vai nolaidīgi veicis savus pienākumus.

Fonda likvidatoram ir tiesības veikt tikai ar likvidāciju saistītās darbības. Likvidācijas gaitā nedrīkst veikt Fonda prospektā paredzēto Fonda ienākumu sadali Ieguldītājiem.

Likvidators nekavējoties paziņo FKTK par Fonda likvidācijas uzsākšanu un publicē attiecīgu paziņojumu laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".

Paziņojumā par likvidāciju jāsniedz ziņas par Likvidatoru, jānorāda kreditoru pieteikšanās termiņš un vieta. Kreditoru pieteikšanās termiņš nedrīkst būt īsāks par trim mēnešiem no paziņojuma publicēšanas dienas.

Likvidators reizi mēnesī iesniedz FKTK pārskatu par likvidācijas gaitu

10.3. Fonda mantas pārdošana

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

10.4. Fonda likvidācijas izdevumi

Likvidatoram ir tiesības likvidācijas gaitā segt likvidācijas izdevumus no likvidācijas ieņēmumiem.

Likvidācijas izdevumi nedrīkst pārsniegt divus procentus no likvidācijas ieņēmumiem.

10.5. 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 Sabiedrības mantas, izņemot prasījumus, kuri radušies pēc šīs Sabiedrības 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 laikrakstā "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.

11. PAR NODOKĻIEM UN NODEVĀM

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

11.1. Uzņēmuma ienākuma un iedzīvotāju ienākuma nodokļa piemērošana

Fonds, kas ir izveidots saskaņā ar likumu “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums”, nav uzņēmumu ienākuma nodokļa maksātājs, līdz ar to Fonda darbības ienākumi nav uzņēmuma ienākuma nodokļa objekts.

Ieguldītāji patstāvīgi maksā iedzīvotāju ienākuma nodokli vai uzņēmumu ienākuma nodokli par attiecīgo ienākumu daļu atbilstoši LR likumā “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” un LR likumā “Par uzņēmumu ienākuma nodokli” paredzētajai kārtībai.

Saskaņā ar LR likumu “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” ienākumi no ieguldījumu apliecību pārdošanas nav apliekami ar iedzīvotāju ienākuma nodokli.

Saskaņā ar LR likumu “Par uzņēmumu ienākuma nodokli” ienākumi no ieguldījumu apliecību, kas atrodas publiskajā apgrozībā, pārdošanas nav apliekami ar uzņēmumu ienākumu nodokli.

Saskaņā ar LR likumu “Par uzņēmumu ienākuma nodokli” un LR likumu “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli”, nerezidentu ienākums no ieguldījumu apliecību pārdošanas nav apliekams ar uzņēmuma ienākuma nodokli un iedzīvotāju ienākuma nodokli.

11.2. Nekustamā īpašuma nodokļa piemērošana

Fondam piederošais nekustamais īpašums tiek aplikts ar nekustamā īpašuma nodokli. Nekustamā īpašuma nodoklis ir 1.5 % no zemes kadastrālās vērtības, un 1.5% no ēku un būvju bilances vērtības.

Sabiedrībai ir tiesības no Fonda mantas sev kompensēt nodokļu maksājumus, ko tā veikusi par darījumiem ar Fonda nekustamajiem īpašumiem, kas reģistrēti uz Sabiedrības vārda.

**12. SABIEDRĪBAS VALDES APSTIPRINĀJUMS PAR PROSPEKTĀ IEKĻAUTĀS
INFORMĀ CIJAS PATIESUMU:**

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

"Citadele Asset Management" IPAS
Valdes priekšsēdētājs

"Citadele Asset Management" IPAS
Valdes loceklis

/V.Ivanovs/

/Z.Vaikulis/

PIELIKUMS. IEGULDĪJUMU APLIECĪBU OTRĀ EMISIJA

Sabiedrība uzsāk Fonda ieguldījumu apliecību otrās emisijas sākotnējo izvietošanu pēc “Citadele Asset Management” IPAS dibinātā ieguldījuma fonda “Citadele Baltic Real Estate fund - II” Prospekta grozījumu reģistrācijas Finanšu un kapitāla tirgus komisijā un ieguldījumu apliecību iegūšanas Latvijas Centrālajā depozitārijā.

Fonda ieguldījumu apliecību otrās emisijas apjoms ir 75 000 000 EUR.

Ieguldījumu apliecību otrās emisijas sākotnējās izvietošanas periods ilgst 90 (deviņdesmit) dienas vai līdz dienai, kad tiek pārdodas visas sākotnējās izvietošanas ietvaros piedāvātās ieguldījuma apliecības, bet ne ilgāk par 90 dienām. Informācija par sākotnējās izvietošanas sākuma un beigu datumu tiek publicēta Sabiedrības Interneta mājas lapā www.citadele.lv, kā arī papildus Sabiedrībai ir tiesības šo informāciju publiskot citā veidā.

Pēc Fonda ieguldījumu apliecību sākotnējās izvietošanas perioda beigu datuma emisija ir uzskatāma par notikušu apmaksāto ieguldījumu apliecību apjomā.

Pieteikumu slēgtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecību iegādei iesniegšanas kārtība un vietas ir aprakstītas šī Prospekta 8.1. punktā.

Ieguldījumu apliecības pārdošanas cenu veido:

- Fonda ieguldījumu apliecības nominālvērtība EUR 1000 apmērā;
- emisijas uzcenojums EUR 25 apmērā;
- komisijas naudas apjoms par ieguldījumu apliecību pārdošanu, kas aprēķināts procentos no Fonda ieguldījumu apliecības nominālvērtības un emisijas uzcenojuma summas. Maksimālais komisijas maksas apjoms ir noteikts 5.0% apmērā.

Norēķinu kārtība tiek veikta atbilstoši šī prospekta 8.3. punktam.