

Uždarojo tipo specialiojo nekilnojamojo turto investicinio fondo

Baltic Core Property Fund

TAISYKLĖS

I. BENDROJI INFORMACIJA APIE FONDĄ

1. Šios Taisyklės yra parengtos vadovaujantis KISĮ ir nustato santykius tarp Valdymo įmonės ir Fondo investuotojų.
2. **Investicijos į Fondo investicinius vienetus yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaike rizika. Dėl to Valdymo įmonė negali garantuoti, jog Investuotojai atgaus visas investuotas lėšas.**
3. Fondas veikia kaip uždaro tipo specialusis nekilnojamojo turto investicinis fondas. Fondo siektinas dydis (bendra į Fondą Investuotojų investuota suma) yra 150 000 000 EUR. Minimali į Fondą investuojama suma nėra nustatoma, tačiau Investuotojas negali įsigyti mažiau nei 1 (vieną) Fondo investicinį vienetą. Latvijos Respublikos neprofesionaliems investuotojams minimali į Fondą investuojama suma yra 100 000 EUR.
4. Pagrindiniai rizikos veiksniai, susiję su investicijomis į Fondą yra: **bendroji rizika, nuomininkų rizika, rinkos rizika, investicijų diversifikavimo rizika, finansavimo ir svarto naudojimo rizika, Fondo turto likvidumo rizika, Fondo investicinių vienetų likvidumo rizika, valiutos rizika, palūkanų normos rizika, operacinė rizika, darbuotojų kaitos rizika, interesų konfliktų rizika, teisės aktų ir reguliavimo pokyčių rizika, mokesčių rizika, geopolitinė rizika, infliacijos ir defliacijos rizika, neapdraustų nuostolių rizika, sandorio sudarymo, sandorio šalių ir atsiskaitymo rizika, finansų tarpininkų (kredito ir finansų įstaigų) rizika, rizika, susijusi su teiginiais būsimuoju laiku, Fondo turto vertinimo rizika, rizika, susijusi su siekiama grynąją metinę investicijų grąža, konkurencijos rizika, rizika, susijusi su Fondo galima atsakomybe, rizika, susijusi su pareiga išpirkti Fondo investicinius vienetus, rizika, susijusi su Fondo tam tikro turto nesaugojimu Depozitoriume, Fondo investicijų nebuvimo rizika, GAV ir Fondo investicinio vieneto vertės svyravimų rizika, bendroji tvarumo rizika, įsipareigojimų nevykdymo rizika.**
5. Investuotojams siūloma atidžiai susipažinti su Taisyklių IV skyriuje nurodyta „Informacija apie rizikas“ pateikiama informacija apie rizikos veiksnius, į kuriuos būtina atsižvelgti prieš priimant sprendimą įsigyti Fondo investicinius vienetus.
6. **Investuotojas sutinka ir jam yra aišku, kad jo Fondo investiciniai vienetai būtų privalomai išperkami Taisyklių 125 punkte numatytais atvejais.**
7. Tais atvejais, kai šiose Taisyklėse nurodoma, kad informacija ar pranešimas Investuotojui siunčiamas elektroniniu paštu, tokia informacija ar toks pranešimas Investuotojui siunčiamas Investuotojo Valdymo įmonei nurodytu el. pašto adresu.

II. TAISYKLĖSE VARTOJAMOS SĄVOKOS

8. Taisyklėse didžiąja raide vartojamos sąvokos turi žemiau šią reikšmę:
 - 8.1. **AKISVĮ** – Lietuvos Respublikos alternatyviųjų kolektyvinio investavimo subjektų valdytojų įstatymas.
 - 8.2. **Depozitoriumas** – AB SEB bankas, juridinio asmens kodas 112021238, buveinės adresas Konstitucijos pr. 24, LT-08106 Vilnius, Lietuvos Respublika.

- 8.3. **Esminis Fondo dokumentų pakeitimas** – esminiai Taisyklių ir (arba) Prospekto pakeitimai kaip nurodyta Taisyklių 137 punkte.
- 8.4. **Euras arba EUR** – oficiali Europos Sąjungos valstybių narių, esančių Europos ekonominės ir pinigų sąjungos narėmis, valiuta.
- 8.5. **Fondas** – uždarojo tipo specialusis nekilnojamojo turto investicinis fondas Baltic Core Property Fund.
- 8.6. **GAV** – grynujų aktyvų vertė – skirtumas tarp Fondą sudarančio turto vertės ir Fondo išsipareigojimų.
- 8.7. **Investuotojas** – Fondo bendraturtis (dalyvis) ir (ar) potencialus dalyvis.
- 8.8. **Investicijų gražinimo raštas** – Valdymo įmonės Investuotojams elektroniniu paštu siunčiama ataskaita, kurioje nurodoma iš Investuotojo išpirktų Fondo investicinių vienetų kaina, skaičius ir kita susijusi informacija.
- 8.9. **Lėšų paskirstymo mokestis** – Valdymo įmonei Taisyklių 82 punkte numatyta tvarka mokamas mokestis.
- 8.10. **KISĮ** – Lietuvos Respublikos kolektyvinio investavimo subjektų įstatymas.
- 8.11. **Kontroliuojama bendrovė** – specialiai įsteigta bendrovė, kurią, darydama tiesioginį lemiamą poveikį, kontroliuoja Fondas.
- 8.12. **Nasdaq CSD** – Nasdaq CSD SE, Europos Sąjungos valstybėse narėse (Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje) veikiantis centrinis vertybinių popierių depozitoriumas, teikiantis vertybinių popierių atsiskaitymo, saugojimo ir susijusias paslaugas, įregistruotas ir veikiantis pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) Nr. 909/2014 dėl atsiskaitymo už vertybinius popierius gerinimo Europos Sąjungoje ir centrinių vertybinių popierių depozitorių nuostatas.
- 8.13. **Nekilnojamojo turto bendrovė** – bendrovė, kurios pagrindinę veiklą sudaro nekilnojamojo turto įsigijimas, rekonstravimas, nuoma, prekyba ir (arba) plėtra.
- 8.14. **Pirmasis platinimo etapas** – pirmasis Fondo investicinių vienetų platinimo etapas, kuris prasideda po to, kai Priežiūros institucija patvirtina pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtą prospektą. Konkrečios Pirmojo platinimo etapo sąlygos ir tvarka bus nurodyti pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtame ir viešai paskelbtame prospekte. Pirmasis platinimo etapas truks iki Valdymo įmonės sprendimo užbaigti Pirmąjį platinimo etapą priėmimo dienos, bet ne ilgiau kaip iki Fondo investicinių vienetų įtraukimo į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje.
- 8.15. **Platinimo ir rinkodaros mokestis** – pagrindiniam platintojui Taisyklių 83 punkte numatyta tvarka arba platintojams (bankams ir (ar) finansų maklerio įmonėms) Taisyklių 84 punkte numatyta tvarka mokamas mokestis.
- 8.16. **Priežiūros institucija** – Lietuvos bankas – Fondo ir Valdymo įmonės veiklos priežiūrą atliekanti institucija.
- 8.17. **Prospektas** – dokumentas, kuriame Investuotojams pateikiama pagrindinė informacija apie siūlomus Fondo investicinius vienetus. Šiose Taisyklėse didžiaja raide vartojama sąvoka „Prospektas“ reiškia prospektą, parengtą pagal KISĮ reikalavimus.
- 8.18. **Reglamentas** – 2012 m. gruodžio 19 d. Komisijos deleguotasis reglamentas (ES) Nr. 231/2013, kuriuo papildomos Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2011/61/ES nuostatos dėl išimčių, bendrųjų veiklos sąlygų, depozitorių, finansinio sverto, skaidrumo ir priežiūros.

- 8.19. **Reglamentas 2017/1129** – 2017 m. birželio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) 2017/1129 dėl prospekto, kuris turi būti skelbiamas, kai vertybiniai popieriai siūlomi viešai arba įtraukiami į prekybos reguliuojamoje rinkoje sąrašą, ir kuriuo panaikinama Direktyva 2003/71/EB.
 - 8.20. **Sėkmės mokestis** – Valdymo įmonei Taisyklių 71 – 81 punktuose numatyta tvarka apskaičiuojamas ir mokamas mokestis, susietas su Fondo veiklos rezultatais, viršijančiais minimalios grąžos barjerą (angl. *hurdle rate*).
 - 8.21. **Taisyklės** – šios Fondo taisyklės.
 - 8.22. **Vėlesnysis platinimo etapas** – Fondo investicinių vienetų platinimo etapas, kuris prasideda pasibaigus Pirmajam platinimo etapui ir kuris gali vykti visu Fondo veiklos laikotarpiu.
 - 8.23. **Valdymo įmonė** – UAB „Lords LB Asset Management“, juridinio asmens kodas 301849625, buveinės adresas Jogailos g. 4, LT-01116 Vilnius, Lietuvos Respublika.
 - 8.24. **Valdymo mokestis** – Valdymo įmonei mokamas valdymo mokestis, apskaičiuojamas pagal Taisyklių 65 – 70 punktus.
9. Šiame skyriuje pateikiamos tik svarbiausios Taisyklėse vartojamos sąvokos. Taisyklių tekste gali būti nurodyti ir kitų sąvokų paaiškinimai ar apibrėžimai. Jei nenurodoma arba kontekstas nereikalauja kitaip, bet kokia Taisyklėse esanti nuoroda į: (a) žodžius, vartojamus vienaskaitos linksniu, apima ir daugiskaitą, bei atvirkščiai; (b) bet kokią įstatymą, norminį ar kitokį teisės aktą bus laikoma taip pat apimančia ir bet kokius jų pakeitimus, pataisymus, papildymus ar naujas redakcijas.

III. INVESTAVIMO STRATEGIJA IR APRIBOJIMAI

- 10. Fondo siekiamas tikslas – uždirbti grąžą Investuotojams iš investicijų į pajamas generuojančius Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje, Suomijoje, Švedijoje, Danijoje, Lenkijoje ir Vokietijoje esančius aukštos klasės komercinės ir mišrios paskirties nekilnojamojo turto objektus, esančius miestų centrinėse lokacijose.
- 11. Fondas skatina aplinkos ypatumus pagal 2019-11-27 Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2019/2088 dėl su tvarumu susijusios informacijos atskleidimo finansinių paslaugų sektoriuje 8 straipsnį, kurie atskleidžiami Prospekto priede Nr. 2.
- 12. Valdymo įmonė valdys Fondo investavimo objektų portfelį laikydamasi šių pagrindinių diversifikavimo principų (Fondo turto portfelio atitiktis žemiau nurodytiems reikalavimams bus pasiekta per ketverius metus nuo dienos, kai Priežiūros institucija išdavė leidimą patvirtinti Taisykles ir pasirinkti depozitoriumą):
 - 12.1. Į vieną nekilnojamojo turto objektą ir (arba) Nekilnojamojo turto bendrovę gali būti investuota ne daugiau kaip 30 proc. Fondo turtą sudarančios GAV. Šis investavimo apribojimas netaikomas investicijoms į Kontroliuojamas bendroves, jeigu šios bendrovės gautas lėšas investuoja į nekilnojamojo turto objektus ir (ar) Nekilnojamojo turto bendroves, su sąlyga, kad:
 - 12.1.1. Kontroliuojama bendrovė laikosi visų Fondui keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Fondas į tokią bendrovę investuoja 100 proc. jo turtą sudarančios GAV;
 - 12.1.2. Fondas kartu su Kontroliuojama bendrove laikosi visų Fondui keliamų turto investavimo reikalavimų, kai Fondas į Kontroliuojamą bendrovę investuoja daugiau kaip 30 proc., tačiau mažiau kaip 100 proc. jo turtą sudarančios GAV;
 - 12.1.3. Depozitoriumui pateikiami visi su investicijomis į Kontroliuojamą bendrovę susiję dokumentai ir informacija, reikalingi Depozitoriumo funkcijoms tinkamai atlikti.

- 12.2. Bendra investicijų į vieną nekilnojamojo turto objektą ir jo eksploatacijai būtiną kilnojamąjį turtą ir (ar) įrenginius suma negali viršyti 40 proc. Fondo turtą sudarančios GAV.
- 12.3. Bendra investicijų į tos pačios Nekilnojamojo turto bendrovės išleistus perleidžiamuosius vertybinius popierius, pinigų rinkos priemonės ir įsipareigojimų, atsirandančių Fondui dėl išvestinių finansinių priemonių sandorių su ta bendrove, suma negali viršyti 30 proc. Fondo turtą sudarančios GAV.
- 12.4. Bendra investicijų į Taisyklių 12.3 punkte nurodytas investicines priemones ir Taisyklių 12.2 punkte nurodytus investavimo objektus, į kuriuos yra investavusi tokia Nekilnojamojo turto bendrovė ir į ją investuojantis Fondas, suma negali viršyti 30 proc. Fondo turtą sudarančios GAV.
- 12.5. Laikinais laisvos Fondo lėšos gali būti investuojamos į ES valstybių vyriausybių ir (ar) įmonių skolos vertybinius popierius (ne ilgesnės kaip 2 metų trukmės, likvidžias, investicinio reitingo (S&P ar alternatyvaus sertifikuoto vertintojo) Europos Sąjungos valstybių vyriausybių ir (ar) įmonių obligacijas), pinigų rinkos priemonės bei vienos nakties ar terminuotuosius indėlius. Bendra investicijų į šiame punkte nurodytus investavimo objektus suma negali viršyti 20 proc. Fondo turtą sudarančios GAV.
13. Fondas taip gali investuoti į išvestines finansines priemones valiutos rizikos valdymo tikslais.
14. Fondo turtą, išskyrus aukščiau numatytą ketverių metų laikotarpį nuo dienos, kai Priežiūros institucija išdavė leidimą patvirtinti Taisyklės ir pasirinkti depozitoriumą, privalo sudaryti ne mažiau kaip 4 atskiri nekilnojamojo turto objektai.
15. Fondui draudžiama įsigyti nekilnojamojo turto objektus, jeigu:
 - 15.1. Jų įsigijimas numatomas bendrosios dalinės nuosavybės teise, nenustatant bendraturčių dalių;
 - 15.2. Nuosavybės teisė į objektą yra apribota ir tai gali lemti nuosavybės teisės praradimą;
 - 15.3. Nekilnojamojo turto objektas neįregistruotas viešajame registre.
16. Tuo atveju, kai investavimo apribojimai pažeidžiami dėl priežasčių, nepriklausančių nuo Valdymo įmonės, neatitiktis turi būti pašalinta kaip įmanoma greičiau, bet ne vėliau kaip per 1 (vienerius) metus. Šis terminas gali būti ilgesnis tik išskirtiniais atvejais, kai Valdymo įmonė negali ištaisyti padėties dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Tokiu atveju, pasibaigus 1 (vienerių) metų terminui, Valdymo įmonė privalo nedelsdama raštu apie susidariusią padėtį ir jos priežastis pranešti Priežiūros institucijai. Pranešime taip pat turi būti nurodytas planuojamas reikalavimo įvykdymo terminas.
17. Visi investiciniai sprendimai, susiję su Fondo turtu, turi būti priimami atsižvelgiant į taikomuose teisės aktuose numatytus Fondo turto investavimo apribojimus.
18. Taisyklėse įtvirtinta Fondo turto investavimo strategija gali būti keičiama atitinkamai pakeičiant Taisyklės šių Taisyklių 130 – 140 punktuose numatyta tvarka. Taisyklėse įtvirtintos Fondo turto investavimo strategijos keitimas yra Esminis Fondo dokumentų pakeitimas.
19. Galima tiesioginė Fondo nekilnojamojo turto objektų nuosavybė bei Kontroliuojamų bendrovių ir (ar) Nekilnojamojo turto bendrovių vertybinių popierių nuosavybė. Investuojant per Kontroliuojamas bendroves ir (ar) į Nekilnojamojo turto bendroves, Depozitoriumui teikiama su investicijomis į Kontroliuojamas bendroves ir (ar) Nekilnojamojo turto bendroves susiję dokumentai, kad Depozitoriumas galėtų atlikti teisės aktuose numatytas savo funkcijas.
20. Esant poreikiui, Fondo vardu gali būti skolinamasi lėšų, siekiant didesnės investicinės grąžos (papildomai finansuojant Fondo (ar naudojantis Kontroliuojamomis bendrovėmis arba Nekilnojamojo turto bendrovėmis) įsigijamus investavimo objektus) ar finansuoti Fondo veiklą. Skolintas kapitalas (įskaitant

ir visas konsoliduotas valdomų Kontroliuojamų bendrovių ir (ar) Nekilnojamojo turto bendrovių paskolas) bus ne didesnis kaip 70 proc. paskolos sudarymo dieną buvusios Fondo turto, įvertinto rinkos verte, vertės. Valdymo įmonė sieks, kad Fondo bendras skolinto kapitalo ir turimo turto vertės santykis viso Fondo turto mastu (įskaitant priklausančias Kontroliuojamas bendroves ir (ar) Nekilnojamojo turto bendroves) būtų 50-60 proc. Didžiausias finansinis svertas, kurį Valdymo įmonė gali taikyti Fondo vardu ir kuris apskaičiuojamas bendruoju bei įsipareigojimų metodu vadovaujantis Reglamentu ir Valdymo įmonės Skolinimosi ir finansinio sverto naudojimo politika, neviršys 4. Fondo vardu gali būti skolinamasi ne ilgesniems laikotarpiais nei 30 metų.

21. Fondo turtas nebus skolinamas, juo nebus garantuojama ar laiduojama už kitų asmenų įsipareigojimus, išskyrus Kontroliuojamas bendroves arba Nekilnojamojo turto bendroves, į kurias investuoja Fondas, jeigu tokios bendrovės turtas investuojamas į Fondo investavimo strategiją atitinkantį turtą ir tenkinamos šios dvi sąlygos:
 - 21.1. Fondo skolinama lėšų suma, suteikiama garantija ar laidavimas sudaro ne didesnę Nekilnojamojo turto bendrovės arba Kontroliuojamos bendrovės esamą ir būsimą įsipareigojimą pagal paskolų, garantijos ar laidavimo sutartis dalį, nei Fondo nuosavybės teise priklausančių akcijų dalis tos Nekilnojamojo turto bendrovės arba Kontroliuojamos bendrovės įstatiniame kapitale;
 - 21.2. Tai bendrovei paskolintų lėšų, garantijos ir laidavimo bendra suma neviršija 50 procentų Fondo GAV.
22. Fondo lėšos gali būti reinvestuojamos į naujus investavimo objektus, atitinkančius Fondo investavimo strategiją,
23. Fondas nenaudoja lyginamojo indekso.

IV. INFORMACIJA APIE RIZIKAS

24. Investicijos į Fondo investicinius yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaikė rizika. Fondas negali garantuoti, jog Investuotojai atgaus investuotą lėšą. Šiame skyriuje pateikiama informacija apie rizikos veiksniai, kurie gali turėti įtakos Fondo veiklai. Gali egzistuoti papildomi rizikos veiksniai, kurie šiame skyriuje neišvardinti dėl to, kad apie juos nežinoma arba laikoma, kad jie yra nereikšmingi. Sprendimas investuoti į Fondo investicinius vienetų neturėtų būti grindžiamas vien tik žemiau pateiktų rizikos veiksnių analize ir kiekvienas Investuotojas turėtų įvertinti kitus galimus rizikos veiksniai, visą prieinamą informaciją apie Fondą ir jo veiklą bei savo individualią situaciją.

Bendroji rizika

25. Investicijos į nekilnojamąjį turtą vertė trumpu laikotarpiu gali svyruoti priklausomai nuo bendros ekonominės situacijos, nekilnojamojo turto nuomos bei pardavimų kainų, paklausos ir pasiūlos svyravimų, todėl Fondo investicijų vertė gali tiek kilti, tiek ir kristi, o Fondo veiklos laikotarpiu galimi Fondo investicinių vienetų vertės svyravimai. Istoriniai Fondo veiklos rezultatai negarantuoja tokių pačių rezultatų ateityje. Be to, Fondo pagrindinės investicijos bus nukreiptos į nekilnojamojo turto objektus, todėl egzistuoja rizika, susijusi su investicijomis į nekilnojamąjį turtą. Ši rizika gali būti būdinga bendrai tokio pobūdžio turto rinkai ar atskiriems nekilnojamojo turto objektų rinkos segmentams ir apimti, be kita ko, pasaulio, regiono ar šalies ekonomines ir socialines sąlygas, nekilnojamojo turto objektų ir su jais susijusio turto, į kurį investuoja Fondas, pasiūlą ir paklausą, pirkėjų ir pardavėjų finansinį pajėgumą, teisinės aplinkos ir teisės aktų pasikeitimą, mokesčių aplinkos pasikeitimą ir pan. Į nekilnojamąjį turtą turėtų būti investuojama orientuojantis į vidutinį ir ilgą laikotarpį, kad galima būtų išvengti trumpalaikių kainos svyravimų rizikos. Investicijos į nekilnojamąjį turtą yra susijusios su didesne nei vidutine, ilgalaikė rizika. Nepasiteisinus investicijoms ar esant kitoms nepalankioms aplinkybėms (nesugebėjus laiku

atsiskaityti su kreditoriais), Fondas gali neįvykdyti savo įsipareigojimų. Valdymo įmonė dės pastangas, kad apsaugotų Fondo turtą nuo kylančių rizikų, siekdama įvykdyti Fondo tikslus.

Nuomininkų rizika

26. Fondas sieks išnuomoti nekilnojamojo turto objektus kuo didesnėmis kainomis. Nors dažniausiai nuomos mokestis mokamas laiku (laiku neįvykdyti nuomininkų įsipareigojimai yra labai nedideli ir neturi reikšmingos įtakos Fondo veiklai), egzistuoja rizika, kad, pasikeitus (pablogėjus) ekonominei situacijai, nuomininkai neįvykdys savo įsipareigojimų – tai neigiamai paveiktų Fondo pelną ir Fondo pinigų srautus. Dėl didelės dalies įsipareigojimų nevykdymo laiku gali sutrikti Fondo įprastinė veikla, gali tekti ieškoti papildomų finansavimo šaltinių, kurie ne visuomet gali būti prieinami. Fondas, nepavykus gauti numatytų pajamų iš nuomos arba išlaikyti aukšto pastatų užimtumo procento, gali susidurti su pastovių nuomininkų nekompensuojamų išlaidų problema. Ši rizika gali atsirasti smarkiai padidėjus nuomojamų patalpų pasiūlai ir sumažėjus paklausai, kritus nuomos kainoms. Nepavykus išnuomoti patalpų numatytais kainomis ar apimtimis, esantiems nuomininkams nutraukus nuomos sutartis, Fondo pajamos galėtų sumažėti, pastovioms išlaidoms nepasikeitus. Atitinkamai galėtų sumažėtų ir Fondo pelnas. Siekdama sumažinti šią riziką, Valdymo įmonė sieks Fondo vardu ir naudai nuomos sutartis sudaryti su finansiškai patikimais nuomininkais.

Rinkos rizika

27. Įsigyjant Fondo investicinius vienetus, prisiimama rizika patirti nuostolius dėl nepalankių Fondo investicinių vienetų vertės pokyčių. Fondo investicinių vienetų vertės kritimą gali lemti neigiami Fondo turto vertės bei pelningumo pokyčiai. Egzistuoja rizika, kad dėl pablogėjusios pasaulio, regiono ar šalies būklės (pvz., makroekonominių pokyčių, politinės, teisinės rizikos ar konkretaus regiono investuotojų veiksmų) gali sumažėti Fondo įsigyto turto vertė ar iš jo gaunamos pajamos, padidėti turto valdymo (išlaikymo) išlaidos, todėl Fondo investicijų vertė gali sumažėti. Siekdama sumažinti šią riziką, Valdymo įmonė Fondo turtą investuos į aukštos klasės nekilnojamojo turto objektus, esančius miestų centrinėse lokacijose. Neprofesionaliems investuotojams vertinant Fondo investicinius vienetus patariama kreiptis pagalbos į šios srities specialistus.

Investicijų diversifikavimo rizika

28. Tai rizika, kai viena nesėkminga investicija gali turėti žymią įtaką Fondo rezultatams. Mažindama šią riziką, Valdymo įmonė sieks, kad Fondas savo portfelyje turėtų pakankamą skaičių skirtingų nekilnojamojo turto objektų, taip išlaikydama tinkamą diversifikacijos lygį.

Finansavimo ir sverto naudojimo rizika

29. Sverto naudojimo rizika yra susijusi su galimu nekilnojamojo turto objektų, kurie yra įsigyti už skolintus pinigus, nuvertėjimu. Kuo didesnis naudojamas svertas, tuo didesnė šios rizikos galima įtaka. Egzistuoja rizika, kad dėl pablogėjusios pasaulio, regiono ar šalies ekonomikos būklės Fondui taps sunku/brangu gauti naujas paskolas nekilnojamojo turto įsigijimui ar refinansuoti senas paskolas, todėl Fondo investicijų vertė gali sumažėti. Siekdama sumažinti šią riziką, Valdymo įmonė apriboja Fondo galimybę skolintis apibrėžiant didžiausią leistiną skolos rodiklį (limitą bei siektiną skolos rodiklį – Taisyklių 20 punktą).

Fondo turto likvidumo rizika

30. Tai rizika patirti nuostolius dėl mažo rinkos likvidumo, kuomet tampa sunku parduoti turimą Fondo investicinį turtą norimu laiku ir (ar) už norimą kainą. Valdydama šią riziką, Valdymo įmonė nuolat seks nekilnojamojo turto rinką, turto pardavimo procesui rengsis iš anksto, tokiu būdu valdydama likvidumo riziką. Likvidumo rizika apima ir pinigų srautų sutrikimo riziką, Fondo patiriamą dėl nemokių nuomininkų vėlavimų ir (arba) visiško piniginių prievolių nevykdymo. Siekdama sumažinti šią riziką,

Valdymo įmonė sieks Fondo vardu ir naudai nuomos sutartis sudaryti su finansiškai patikimais nuomininkais.

Fondo investicinių vienetų likvidumo rizika

31. Fondas yra uždarojo tipo ir jo investiciniai vienetai nėra išperkami Investuotojų reikalavimu, todėl Investuotojams Fondo investicinius vienetus gali būti sunku parduoti antrinėje rinkoje dėl ribotos paklausos, nepakankamo rinkos dalyvių aktyvumo ar nepalankių rinkos sąlygų, ir tokiu atveju Investuotojai susidurtų su Fondo investicinių vienetų realizavimo sunkumais arba gali būti priversti juos parduoti mažesne nei tikėtasi kaina. Pablogėjus Fondo finansinei padėčiai, gali sumažėti ir Fondo investicinių vienetų kaina arba jų paklausa, o susiklosčius nepalankioms rinkos sąlygoms – ir Fondo investicinių vienetų kaina, ir jų paklausa. Ši rizika valdoma Valdymo įmonės veiksmais didinant Fondo žinomumą, užtikrinant skaidrų ir reguliarių informacijos atskleidimą, siekiant pakankamo Fondo investicinių vienetų patrauklumo ir prekybos aktyvumo bei netiesiogiai - valdant kitas su Fondo veikla susijusias rizikas (pvz. rinkos, investicijų diversifikavimo ir kitas rizikas).

Valiutos rizika

32. Fondo investicijos gali būti atliekamos ne tik Eurais, bet ir kitomis valiutomis, todėl egzistuoja rizika, kad pasikeis Euro vertė kitų valiutų atžvilgiu ir dėl to gali sumažėti Fondo investicijų vertė. Siekdama valdyti valiutos riziką, Valdymo įmonė Fondo vardu gali, bet neprivalo, draustis nuo valiutų kursų rizikos sudarydama išvestinių finansinių priemonių sandorius.

Palūkanų normos rizika

33. Egzistuoja rizika, kad, dėl reikšmingų pasikeitimų pasaulio ekonomikoje ar padidėjus infliacijai, centriniai bankai padidins palūkanų normas ir su Fondo investicijomis susijusių paskolų aptarnavimas pabrangs, todėl Fondo investicijų vertė gali sumažėti. Siekdama sumažinti šią riziką, Valdymo įmonė gali siekti, kad dalis ar visos Fondo gautos paskolos būtų sudarytos su fiksuotomis palūkanų normomis, arba draustis nuo palūkanų normos rizikos sudarant atitinkamus išvestinių finansinių priemonių sandorius.

Operacinė rizika

34. Egzistuoja rizika, kad Fondas gali patirti nuostolių dėl Valdymo įmonės atsakingų žmonių veiksmų, IT sistemų veiklos sutrikimų ar netinkamo veikimo, netinkamų ar nepavykusių vidaus procesų arba dėl išorės įvykių poveikio. Siekdama sumažinti šią riziką, Valdymo įmonė vadovausis vidinėmis politikomis, tvarkomis, procedūromis ir atliks jų periodinę peržiūrą, vykdys darbuotojų mokymą ir kvalifikacijos kėlimą, Valdymo įmonės poreikius atitinkančių IT sistemų diegimą, įgyvendins efektyvias valdymo ir procesų struktūras.

Darbuotojų kaitos rizika

35. Fondo investavimo sėkmė didele dalimi priklausys nuo Valdymo įmonės atsakingų žmonių priimtų investicinių sprendimų bei nuo šių žmonių patirties ir sugebėjimų. Nėra garantijų, kad tie patys Valdymo įmonės darbuotojai valdys Fondą visą jo veiklos laikotarpį, arba kad paslaugų teikėjų, kuriems deleguotos tam tikros valdymo funkcijos, atsakingi darbuotojai teiks tas paslaugas visą Fondo veiklos laikotarpį. Taigi, egzistuoja rizika, kad Valdymo įmonės ar paslaugų teikėjų, kuriems deleguotos tam tikros valdymo funkcijos, atsakingų darbuotojų pasikeitimas gali turėti neigiamos įtakos Fondo veiklos rezultatams. Darbuotojų kaitos riziką bus siekiama mažinti užtikrinant, kad visą Fondo veiklos laikotarpį Fondą valdytų patyrę ir kvalifikuoti Valdymo įmonės darbuotojai, taip pat kad paslaugas Fondui teiktų patyrę ir kvalifikuoti paslaugų teikėjų atsakingi darbuotojai.

Interesų konfliktų rizika

36. Egzistuoja rizika, kad bus situacijų, kai Valdymo įmonės (ar su ja susijusių asmenų) ir Fondo interesai skirsis, t. y. atsiras interesų konfliktas. Siekdama sumažinti šią riziką, Valdymo įmonė vengs sudaryti paslaugų teikimo sutartis su įmonėmis, susijusiomis su Valdymo įmone, o jei to nepavyks išvengti, sutartys bus sudaromos tik rinkos sąlygomis (angl. *at arm's length*). Be to, Valdymo įmonė sieks sumažinti šią riziką laikydamosi patvirtintų vidaus tvarkų ir galiojančių teisės aktų reikalavimų, tokiu būdu užtikrindama investavimo ir investicijų priežiūros skaidrumą.

Teisės aktų ir reguliavimo pokyčių rizika

37. Egzistuoja rizika, kad, pasikeitus Lietuvos Respublikos ar valstybių, kuriose investuojamas Fondo turtas, teisės aktams, teisės aktų pokyčiai gali neigiamai paveikti Fondo investicijų apsaugą, jų pelningumą bei vertę arba teisės aktų pokyčiai gali kitaip neigiamai paveikti Fondo teises ir interesus. Valdymo įmonė nuolatos stebi teisinius ir reguliacinius pokyčius, tačiau Valdymo įmonė turi labai ribotas galimybes valdyti šią riziką. Valdymo įmonė sieks laiku ir išsamiai informuoti Investuotojus apie numatomus teisinius ar reguliacinius pokyčius, galinčius turėti įtakos Investuotojams ar investicijų vertei.

Mokesčių rizika

38. Egzistuoja rizika, kad, pasikeitus šalies ekonominėms sąlygoms, politinei situacijai ar dėl kitų priežasčių, atsiras nauji Investuotojams, Fondui ar Fondo investavimo objektams taikomi mokesčiai arba padidės esamų mokesčių dydžiai, todėl gali sumažėti Fondo investicinių vienetų vertė, likvidumas ir (arba) patrauklumas arba gali sumažėti Fondo investicijų vertė. Valdymo įmonė nuolatos stebi pasikeitimus mokesstinėje aplinkoje, tačiau Valdymo įmonė turi labai ribotas galimybes valdyti šią riziką. Valdymo įmonė seks galimą mokesčių kaitos eigą ir sieks sudaryti sandorius palankiomis Fondui bei Investuotojams mokesstinėmis sąlygomis jokiais būdais nepažeidžiant įstatymų.

Geopolitinė rizika

39. Egzistuoja rizika, kad Fondo veiklai įtaką gali daryti geopolitiniai pokyčiai (pvz., ekonominių ar geopolitinių sąjungų pokyčiai, valstybių konfliktai, kaimyninių valstybių vidaus konfliktai, karai ir pan.) ir dėl to Fondo investicijų vertė gali sumažėti ir (ar) gali nepavykti realizuoti Fondo investicijų norimu laiku už pageidautiną kainą. Valdymo įmonė turi labai ribotas galimybes valdyti šią riziką, tačiau Valdymo įmonė sieks laiku ir išsamiai informuoti Investuotojus apie susidariusią situaciją, jos poveikį ir numatomus Valdymo įmonės veiksmus.

Infliacijos bei defliacijos rizika

40. Egzistuoja rizika, kad, esant reikšmingai infliacijai, Fondo investicinio vieneto vertės augimas bus mažesnis nei infliacija. Tokiu atveju Fondo investicinius vienetus rinkoje pardavusių asmenų reali grąža iš Fondo investicinių vienetų vertės padidėjimo gali būti mažesnė, nei tikėtasi, ar net gali būti patirtas nuostolis. Defliacijos atveju kiltų rizika, kad Fondo investicijų vertė sumažės dėl bendro kainų lygio mažėjimo. Valdymo įmonės galimybės valdyti makroekonominis rodiklius yra ribotos, tačiau Valdymo įmonės patirtis ir žinios leidžia numatyti įgyvendinamus Fondo tikslus, bet Valdymo įmonė negali garantuoti kad išsikelti tikslai bus pasiekti.

Neapdraustų nuostolių rizika

41. Egzistuoja rizika, kad įvykus tam tikriems įvykiams (pavyzdžiui, potvyniui, aplinkos užteršimui, sabotazui, terorizmui ar pan.), Fondo įsigyto turto draudimas nepadengs patirtų nuostolių, todėl Fondo investicijų vertė gali sumažėti. Valdymo įmonė siekia racionaliai apdrausti Fondo turtą, tačiau turi ribotas galimybes apdrausti nedraudžiamą turtą ar rizikas.

Sandorio sudarymo, sandorio šalių ir atsiskaitymo rizika

42. Egzistuoja rizika, kad kita sandorio šalis, perkanti ar parduodanti turtą, gaunanti paskolą, neįvykdys savo įsipareigojimų, pavyzdžiui, neatsiskaitys – neatliks pinigų mokėjimo, arba neperleis Fondui įsigyto turto, arba apskritai sandoris gali būti galutinai neįvykdytas ir dėl to Fondas gali patirti pakankamai dideles išlaidas, kurios reikšmingai neigiamai paveiks bendrą Fondo rezultatą. Siekdama sumažinti šią riziką, Valdymo įmonė Fondo vardu pirkdama ar parduodama turtą, apmokėjimą (perleidimą) sieks atlikti tik kartu su nuosavybės (lėšų) perdavimu (angl. *Delivery Versus Payment*). Fondas taip pat gali būti suteikęs paskolas kitoms bendrovėms, todėl, pablogėjus tų bendrovių finansinei būklei, egzistuoja rizika, kad Fondas neatgaus visų jos suteiktų paskolų. Valdymo įmonė tokius sandorius sieks sudaryti su patikimomis bendrovėmis įvertinus jų finansinius pajėgumus gražinti tokias paskolas.

Finansų tarpininkų (kredito ir finansų įstaigų) rizika

43. Fondas taip pat patirs riziką laikydamas lėšas bankų sąskaitose ar investuodamas į trumpalaikius instrumentus. Valdymo įmonė siekia palaikyti dalykinius santykius tik su patikimomis kredito ir finansų įstaigomis bei investuoti lėšas tik į patikimus trumpalaikius instrumentus.

Rizika, susijusi su teiginiais būsimuoju laiku

44. Teiginiai būsimuoju laiku grindžiami vertinimu, nuomone, lūkesčiais bei prognozėmis dėl ateities įvykių ir finansinių tendencijų, galimai darysiančių įtaką Fondo veiklai. Teiginiai būsimuoju laiku apima informaciją apie galimus ar numanomos Fondo veiklos rezultatus, investicijų strategiją, sutartinius santykius, skolinimosi planus, investavimo sąlygas, būsimo reguliavimo poveikį ir kitą informaciją. Valdymo įmonė negali užtikrinti, kad teiginiai būsimuoju laiku teisingai ir išsamiai atitiks būsimuosius įvykius bei aplinkybes. Valdymo įmonė ir jos darbuotojai nepareiskia ir nepatvirtina, kad teiginiai būsimuoju laiku yra tikslūs, taip pat kad Fondo veikla bus pelninga. Valdymo įmonė ir jos darbuotojai neįsipareigoja patikslinti ar pakeisti teiginių būsimuoju laiku, išskyrus, kiek tai yra reikalaujama pagal įstatymus.

Fondo turto vertinimo rizika

45. Fondo turtas bus vertinamas pagal Taisyklėse bei Prospekte nustatytas pagrindines taisykles, remiantis Valdymo įmonės politikomis ir tvarkomis. Fondo turimo konkretaus nekilnojamojo turto vertinimą atliks bent vienas nepriklausomas turto vertintojas (nekilnojamojo turto, esančio ne Lietuvos Respublikoje, vertinimą atliks bent vienas tos valstybės teisės aktuose nustatytus nekilnojamojo turto vertintojams taikomus reikalavimus atitinkantis nekilnojamojo turto vertintojas), tačiau toks turto vertinimas yra tik turto vertės nustatymas, kuris automatiškai nereiškia tikslios Fondo turimos investicijos realizavimo kainos, kuri priklauso nuo daugelio aplinkybių, pavyzdžiui, ekonominių ir kitų nekontroliuojamų sąlygų. Taigi Fondo turimų investicijų realizavimo kaina gali būti didesnė arba mažesnė, nei turto vertintojo nustatyta nekilnojamojo turto vertė. Valdymo įmonė sieks rinktis patikimus nepriklausomus vertintojus, siekiant užtikrinti kuo objektyvesnį vertinimą.

Rizika, susijusi su siekiama grynąja metine investicijų grąža

46. Fondo investicijos bus atliekamos turint omenyje, kad siekiama Fondo grynoji vidaus palūkanų norma (NET IRR) yra 10 %, tačiau Valdymo įmonė negarantuoja ir nepatvirtina, kad Fondo investicijų grąža bus tokia sėkminga ir bus pasiekta siekiama Fondo grynoji vidaus palūkanų norma.

Konkurencijos rizika

47. Fondas, investuodamas į investavimo objektus, konkuruos su kitais investuotojais, įskaitant, bet neapsiribojant, kitais nekilnojamojo turto investiciniais fondais. Taigi egzistuoja rizika, jog konkurencija su kitais investuotojais reikalaus, kad Fondas sudarytų sandorius mažiau palankiomis sąlygomis. Valdymo įmonė priima šią riziką – t. y. veikia rinkos sąlygomis, siekdama geriausios grąžos Investuotojams, laikantis visų taikytinų teisės aktų ir įstatymų bei neribodama konkurencijos.

Rizika, susijusi su Fondo galima atsakomybe

48. Egzistuoja rizika, kad Fondo veiklai ir Fondo bendram veiklos rezultatui neigiamą įtaką gali daryti reikalavimai ir ieškiniai dėl neatskleistų ar nenustatytų išipareigojimų ir (ar) pažeidimų, susijusių su Fondo įsigytais investicijomis, todėl gali kilti Fondo atsakomybė už tokius išipareigojimus ir (ar) pažeidimus ir dėl to Fondo investicijų vertė ir tuo pačiu Fondo investicinio vieneto vertė gali reikšmingai sumažėti. Siekdama sumažinti šią riziką, Valdymo įmonė, prieš įsigydamą turtą Fondo vardu, kai tai bus įmanoma ir pateisinama, atliks to turto patikrinimą (angl. *due diligence*), taip pat sieks į sutartis įtraukti sąlygas, pakankamai apsaugančias Fondą nuo tokių išipareigojimų ir (ar) pažeidimų arba imsis kitokių veiksmų, tačiau Valdymo įmonė negarantuoja ir nepatvirtina, kad rizikos mažinimo priemonės bus efektyvios ir leis visiškai išvengti Fondo atsakomybės.

Rizika, susijusi su pareiga išpirkti Fondo investicinius vienetus

49. Teisės aktai numato pareigą, esant tam tikroms aplinkybėms, Fondui išpirkti savo išleistus investicinius vienetus iš to pareikalavusių Investuotojų (Taisyklių 134 punktą). Atitinkamai, jeigu Fondui kils pareiga pasiūlyti Investuotojams išpirkti jų turimus Fondo investicinius vienetus ir tokio išpirkimo pareikalaus Investuotojai, turintys reikšmingą Fondo investicinių vienetų skaičių, Fondas gali būti priverstas skubiai realizuoti turimas investicijas, kas gali ženkliai sumažinti Fondo gaunamą grąžą iš investicijų realizavimo.

Rizika, susijusi su Fondo tam tikro turto nesaugojimu Depozitoriume

50. Egzistuoja rizika, kad Investuotojų interesus gali neigiamai paveikti tai, jog Fondas įsigys vertybinių popierių ir (ar) kito turto, kuris fiziškai negalės būti saugomas Depozitoriume. Šio turto atžvilgiu Depozitoriumas atliks tik kontrolės funkcijas, t. y. patikrins, ar vertybiniai popieriai ir (ar) kitas turtas nuosavybės teise priklauso Fondui, taip pat apskaitys tokius vertybinius popierius ir kitą turtą.

Fondo investicijų nebuvimo rizika

51. Fondo investicinių vienetų įsigijimo metu Fondas gali nebūti atlikęs nei vienos investicijos, todėl potencialūs Investuotojai gali būti nepajėgūs įvertinti sąlygų, susijusių su Fondo būsimomis investicijomis. Valdymo įmonė sieks atlikti visus veiksmus reikalingus įsigyti turtą ir įgyvendinti Fondo tikslus, tačiau Valdymo įmonė negarantuoja ir nepatvirtina, kad Fondo investicijos bus sėkmingos ir kad bus pasiekti Fondo investiciniai tikslai.

GAV ir Fondo investicinio vieneto vertės svyravimų rizika

52. Fondo investicijų vertė gali reikšmingai padidėti arba sumažėti per pakankamai trumpą laikotarpį, dėl ko GAV gali reikšmingai padidėti arba sumažėti per pakankamai trumpą laikotarpį, taip sąlygojant staigius Fondo investicinių vienetų vertės reikšmingus svyravimus (padidėjimą ar sumažėjimą) trumpuoju laikotarpiu. Valdymo įmonės galimybės valdyti GAV ir Fondo investicinių vienetų vertės reikšmingus svyravimus yra ribotos. Valdymo įmonės patirtis ir žinios leidžia numatyti įgyvendinamus Fondo tikslus, tačiau Valdymo įmonė negali garantuoti kad išsikelti tikslai bus pasiekti.

Bendroji tvarumo rizika

53. Tvarumo rizika tai aplinkos, socialinis ar valdymo įvykis, kurio pasireiškimas gali turėti neigiamą įtaką Fondo finansinei vertei. Fondo tvarumo riziką sudaro investicinių objektų specifinių tvarumo rizikų visuma (pavyzdžiui, aplinkosauginės) bei Fondo veiklos tvarumo rizikos (pavyzdžiui, tiekimo grandinės valdymas). Valdymo įmonė valdo tvarumo rizikas atlikdama išsamius projektų patikrinimus, rinkdamasi projektus atitinkančius investavimo strategijoje numatytus reikalavimus, kai tokie numatyti, bei valdant kitas Fondo patiriamas rizikas, per kurias pasireiškia ir bendrosios tvarumo rizikos (pavyzdžiui, svarstant investuoti į naują rinką (vertinant rinkos riziką), yra įvertinamos galimų stichinių nelaimių rizikos ir jų galimi padariniai, valdant teisinę, mokesčių ir likvidumo rizikas, yra nuolatos sekama informacija apie

būsimus su tvarumu susijusius mokesčius (pavyzdžiui, su anglies dioksido emisijomis siejami mokesčiai), valdant teisinę ir atitikties riziką, užtikrinamas tiekimo grandinės valdymo procesų atitikimas Valdymo įmonės politikoms ir tvarkoms).

Įsipareigojimų nevykdymo rizika

54. Tuo atveju, jeigu realizuotųsi viena ar kelios aukščiau nurodytos rizikos, kurios neigiamai paveiktų Fondo investicijų vertę ir (ar) likvidumą, tai gali sukelti Fondo įsipareigojimų vykdymo problemas, kuomet Fondas bus nepajėgus vykdyti priimtų įsipareigojimų. Tokiu atveju Investuotojai gali prarasti visas savo lėšas, investuotas į Fondą.

Kur ir kaip galima gauti papildomą informaciją apie rizikos rūšis

55. Asmeniui paprašius, papildoma informacija apie rizikas yra teikiama Valdymo įmonėje

V. INVESTUOTOJŲ TEISĖS IR PAREIGOS

56. Visi Fondo investiciniai vienetai jų savininkams (Investuotojams) suteikia vienodas teises ir pareigas. Investuotojai įgyja teises ir pareigas, kurias jiems suteikia jų turimi ir pilnai apmokėti Fondo investiciniai vienetai, nuo įrašo apie nuosavybės teisę į Fondo investicinius vienetus padarymo Investuotojų asmeninėje vertybinių popierių sąskaitoje.
57. Kiekvienas Investuotojas turi šias teises:
- 57.1. Taisyklių X skyriaus nustatyta tvarka gauti dalį Fondo lėšų, jeigu jas Valdymo įmonė nusprendžia paskirstyti Investuotojams Fondo veiklos metu;
 - 57.2. Taisyklių XIV skyriaus nustatyta tvarka gauti dalį Fondo turto, išmokamo panaikinant Fondą;
 - 57.3. Gauti informaciją apie Fondą (Prospekto, Taisyklių, Pagrindinės informacijos dokumento (bei jų atnaujintų versijų) kopijas, metų ir pusmečio ataskaitas, informaciją apie turimų Fondo investicinių vienetų vertę);
 - 57.4. Gavus Valdymo įmonės sutikimą, perleisti turimus Fondo investicinius vienetus tretiesiems asmenims sudarant paprastą rašytinę sutartį dėl Investuotojui priklausančių Fondo investicinių vienetų perleidimo;
 - 57.5. Gavus išankstinį Valdymo įmonės pritarimą, įkeisti ar kitaip suvaržyti turimus Fondo investicinius vienetus ar jų suteikiamas turtines teises per 5 kalendorines dienas pateikiant sutarties ar sandorio, sukuriančio tokį įkeitimą ar turtinių teisių apribojimą, vieną egzempliorių Valdymo įmonei;
 - 57.6. Kitas Taisyklėse ir teisės aktų nustatytas teises.
58. Investuotojas turi šias pareigas:
- 58.1. Pranešti Valdymo įmonei apie vardo, pavardės, asmens kodo, gyvenamosios vietos adreso, elektroninio pašto adreso, telefono ir kitų rekvizitų (Investuotojo – fizinio asmens atveju) arba pavadinimo, juridinio asmens kodo, buveinės adreso, vadovo ar įgalioto atstovo, elektroninio pašto adreso, telefono ir kitų rekvizitų (Investuotojo – juridinio asmens atveju) pasikeitimą ne vėliau kaip per 15 kalendorinių dienų nuo šių duomenų ar informacijos pasikeitimo dienos;
 - 58.2. Gauti Valdymo įmonės išankstinį sutikimą prieš perleidžiant Fondo investicinius vienetus, juos įkeičiant ar kitokiu būdu suvaržant;
 - 58.3. Vykdyti kitas Taisyklėse ir teisės aktuose numatytas pareigas.

59. Už Fondo prievoles kiekvienas iš Investuotojų atsako į Fondą investuota suma.

VI. FONDO VALDYMAS

60. Fondą valdo Valdymo įmonė. Valdymo įmonė Fondą sudarantį turtą valdo, naudoja ir juo disponuoja turto patikėjimo teise.
61. Valdymo įmonė priima sprendimus dėl Fondo investicinių vienetų platinimo, Fondo investicijų ir Fondo turto valdymo, naudojimo bei disponavimo. Tokiems sprendimams, be kita ko, priskiriami sprendimai dėl Fondo bei Kontroliuojamų bendrovių ir (ar) Nekilnojamojo turto bendrovių turto įsigijimo, perleidimo, valdymo, valdymo apribojimo, sprendimai, susiję su Fondo ir Kontroliuojamų bendrovių ir (ar) Nekilnojamojo turto bendrovių veiklos bei turto įsigijimo finansavimu, o taip pat sprendimai dėl Fondo, kaip kitų įmonių akcininko, teisių realizavimo. Šiame punkte nurodytus sprendimus priima Valdymo įmonės paskirtas Fondo valdytojas (investicinius sprendimus priimantis asmuo).
62. Valdymo įmonės valdyba gali savo nuožiūra suformuoti specialiai Fondui skirtą Patariamąjį investicijų komitetą, kuris patartų dėl Fondo investicijų įsigijimo ir realizavimo. Gauti Patariamąjo investicijų komiteto pritarimą (arba nepritarimą) investicijų įsigijimui ir realizavimui yra būtina, tačiau šis pritarimas (arba nepritarimas) yra tik rekomendacinio pobūdžio. Patariamasis investicijų komitetas gali būti formuojamas Valdymo įmonės valdybos sprendimu iš 3 narių Valdymo įmonės pasirinkimu. Patariamąjo investicijų komiteto nariu negali būti skiriamas šio Fondo valdytojas (investicinius sprendimus priimantis asmuo). Patariamąjo investicijų komiteto susirinkimai vykėtų esant poreikiui Valdymo įmonės kvietimu arba Patariamąjo investicijų komiteto darbo nuostatuose (jeigu tokie parengti) nurodytais atvejais. Investuotojai apie Patariamąjo investicijų komiteto suformavimą ir jo sudėtį informuojami elektroniniu paštu. Jeigu specialiai šiam Fondui Patariamasis investicijų komitetas nėra suformuotas, tokiu atveju rekomendacinio pobūdžio patarimus dėl Fondo investicijų įsigijimo ir realizavimo teikia Valdymo įmonės Investicijų komitetas.
63. Valdymo įmonė turi teisę:
- 63.1. Fondo turtą naudoti, valdyti ir juo disponuoti turto patikėjimo teisės pagrindais;
 - 63.2. Gauti Valdymo mokestį, Sėkmės mokestį ir Lėšų paskirstymo mokestį;
 - 63.3. Reikalauti, kad Investuotojas laiku vykdytų Lietuvos Respublikos teisės aktuose ir Taisyklėse numatytas pareigas;
 - 63.4. Sudaryti ir vykdyti Fondo sąskaita ir interesais sandorius, susijusius su Fondo turto valdymu, naudojimu ir disponavimo juo, ir sandorius, susijusius su Fondo investicinių vienetų pardavimu ir išpirkimu;
 - 63.5. Daryti Taisyklių VII skyriuje numatytus atskaitymus iš Fondo turto;
 - 63.6. Vadovaujantis KISĮ 21 straipsnio reikalavimais, pavesti dalį savo valdymo funkcijų atlikti įmonei, turinčiai teisę teikti atitinkamas paslaugas;
 - 63.7. Keisti Taisyklių ir Prospekto nuostatas;
 - 63.8. Kitas Taisyklėse ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas teises.
64. Valdymo įmonė turi pareigą:
- 64.1. Sąžiningai, teisingai ir profesionaliai veikti geriausiomis Fondo ir jo Investuotojams sąlygomis ir jų interesais bei užtikrinti rinkos vientisumą;
 - 64.2. Veikti rūpestingai, profesionaliai ir atsargiai;

- 64.3. Turėti ir naudoti veiklai reikalingas priemones ir procedūras;
- 64.4. Turėti patikimas administravimo ir apskaitos procedūras, elektroninių duomenų apdorojimo kontrolės ir apsaugos priemones bei tinkamą vidaus kontrolės mechanizmą, įskaitant Valdymo įmonės darbuotojų sudaromų asmeninių finansinių priemonių sandorių ir Valdymo įmonės sąskaita sudaromų finansinių priemonių sandorių taisykles;
- 64.5. Užtikrinti, kad priimtų investicinių sprendimų, sudarytų sandorių dokumentai ir informacija būtų saugomi ne trumpiau kaip 10 (dešimt) metų nuo investicinio sprendimo priėmimo, sandorio įvykdymo ar operacijos įvykdymo dienos, jeigu teisės aktai nenustato ilgesnio dokumentų saugojimo termino;
- 64.6. Turėti tokią organizacinę struktūrą, kad būtų išvengta interesų konfliktų. Kai interesų konfliktų išvengti neįmanoma, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad su Investuotojais būtų elgiamasi sąžiningai;
- 64.7. Užtikrinti, kad sprendimus dėl Fondo turto valdymo priimančias asmenys turėtų Priežiūros institucijos nustatytą kvalifikaciją ir patirtį, būtų nepriekaištingos reputacijos;
- 64.8. Užtikrinti, jog Fondo turtas būtų investuojamas laikantis Taisyklėse nustatytos investavimo strategijos ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų reikalavimų;
- 64.9. Vykdyti kitas Taisyklėse ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas pareigas.

VII. IŠLAIDOS

Valdymo mokestis

- 65. Valdymo mokestis yra Valdymo įmonei mokamas atlyginimas už Fondo turto valdymą.
- 66. Valdymo mokestis yra lygus 0,25 % per metus nuo Fondo atitinkamo mėnesio GAV.
- 67. Valdymo mokestis apskaičiuojamas už kalendorinį mėnesį, to mėnesio paskutinės kalendorinės dienos GAV dauginant iš Taisyklių 66 punkte nustatyto Valdymo mokesčio procentinio dydžio, gautą skaičių dalinant iš tų metų kalendorinių dienų skaičiaus ir dauginant jį iš to mėnesio kalendorinių dienų skaičiaus. Jeigu Fondas pradėjo veiklą arba yra panaikinamas ne kalendorinio mėnesio pradžioje, Valdymo mokestis apskaičiuojamas mėnesio Valdymo mokestį padalinus iš atitinkamą kalendorinį mėnesį sudarančių dienų skaičiaus ir gautas sumas padauginus iš dienų, kurias Fondas faktiškai veikė per atitinkamą kalendorinį mėnesį, skaičiaus.
- 68. Valdymo mokestį apskaičiuoja Valdymo įmonė.
- 69. Valdymo mokestis apskaičiuojamas už kalendorinį mėnesį, bet mokamas Valdymo įmonei kartą per kalendorinį ketvirtį į Valdymo įmonės sąskaitą per 5 darbo dienas po sąskaitos gavimo iš Valdymo įmonės.
- 70. Apskaičiuotą Valdymo mokestį už praėjusius metus tikrina auditoriai. Nustatyta Valdymo mokesčio permokos arba nepriemokos suma bus atitinkamai sumažintas arba padidintas Valdymo mokestis, mokėtinas už kitą kalendorinį ketvirtį po Fondo metinės ataskaitos patvirtinimo.

Sėkmės mokestis

- 71. Kiekvienais metais, jeigu metinės koreguotos Fondo veiklos pajamos, padalintos iš į Fondą investuotų lėšų metinio vidurkio (skaičiuojamo kas mėnesį), viršija 8 % per metus, Valdymo įmonė turi teisę į Sėkmės mokestį, kuris sudaro 20 % nuo sumos, viršijančios 8 %.

72. Į Fondą investuotų lėšų vidurkis apskaičiuojamas kaip aritmetinis į Fondą faktiškai investuotų lėšų sumos laikotarpio pradžioje ir kiekvieno per laikotarpį pasibaigusio mėnesio paskutinės dienos vidurkis.
73. Koreguotos Fondo veiklos pajamos (angl. *Adjusted Funds From Operations* arba *AFFO*) apskaičiuojamos pagal šią formulę:
- Koreguotos Fondo veiklos pajamos = NOI – Fondo išlaidos – Finansavimo išlaidos – Kapitalo išlaidos
- Kur:
- NOI reiškia nekilnojamojo turto (valdomo tiesiogiai ir/ar valdomo per Fondo kontroliuojamas bendroves bei Nekilnojamojo turto bendroves) grynųjų veiklos pajamų sumą (angl. *net operating income*);
- Fondo išlaidos reiškia su Fondo veikla susijusias išlaidas, kurios patenka į bendrą 3 proc. Fondo išlaidų sumą (Taisyklių 91 punktą);
- Finansavimo išlaidos reiškia su Fondo vardu ir Kontroliuojamų bendrovių bei Nekilnojamojo turto bendrovių vardu sudarytų finansavimo sutarčių (pavyzdžiui, paskolų, kreditavimo, obligacijų išleidimo ar kt.) palūkanų ir kitos finansavimo sąnaudos atskaičius su atitinkamomis skolomis susijusias finansavimo pajamas;
- Kapitalo išlaidos reiškia nekilnojamojo turto atnaujinimui ir remontui skirtos lėšos (angl. *CAPEX*), įskaitant nuomininkų įrengimo išlaidas, investuotas į esamus Fondui tiesiogiai ir netiesiogiai (per Kontroliuojamas bendroves ir Nekilnojamojo turto bendroves) priklausančius nekilnojamojo turto objektus. Naujos investicijos, įsigijimai ir tolesnės investicijos į nekilnojamąjį turtą ir Kontroliuojamas bendroves bei Nekilnojamojo turto bendroves nelaikomos kapitalo išlaidomis.
74. Koreguotos Fondo veiklos pajamos apskaičiuojamos konsoliduojant Fondo ir Kontroliuojamų bendrovių bei Nekilnojamojo turto bendrovių finansinius rezultatus.
75. Jeigu Fondas turi mažiau nei 100 % Kontroliuojamos bendrovės ir Nekilnojamojo turto bendrovės nuosavybės dalių, nekilnojamojo turto grynosios veiklos pajamos, finansavimo išlaidos, visos kapitalo išlaidos ir Kontroliuojamų bendrovių bei Nekilnojamojo turto bendrovių finansiniai rezultatai yra skaičiuojami proporcingai Fondo turimai nuosavybės daliai.
76. Metinis Sėkmės mokestis gali būti teigiamas ir neigiamas. Metinis teigiamas Sėkmės mokestis negali būti didesnis nei 0,5 % vidutinės GAV per metus (viršutinė Sėkmės mokesčio riba). Metinis neigiamas Sėkmės mokestis negali būti mažesnis nei -0,5 % vidutinės GAV per metus (apatinė neigiamo Sėkmės mokesčio riba).
77. Sėkmės mokestis (tame tarpe ir neigiamas Sėkmės mokestis) yra kaupiamas kiekvieną kartą apskaičiuojant GAV Sėkmės mokesčio rezervo už balansinėje sąskaitoje. Kai Sėkmės mokesčio rezervas tampa teigiamas, Sėkmės mokestis gali būti pripažintas Fondo GAV.
78. Pirmaisiais Fondo veiklos metais (t. y. 2026 m.) Sėkmės mokestis neskaičiuojamas.
79. Sėkmės mokestis Valdymo įmonei gali būti išmokamas kartą per metus perskaičiavus galutinį metinį Sėkmės mokestį pagal audituotas konsoliduotas finansines ataskaitas.
80. Sėkmės mokestis Valdymo įmonei sumokamas į Valdymo įmonės sąskaitą per 5 darbo dienas po sąskaitos gavimo iš Valdymo įmonės.
81. Jeigu tam tikrais metais Sėkmės mokesčio rezervas tampa neigiamas, Valdymo įmonė neprivalo grąžinti jai už ankstesnius metus išmokėto Sėkmės mokesčio. Kitas Sėkmės mokestis mokamas tik po to, kai Sėkmės mokesčio rezervas tampa teigiamas.

Lėšų paskirstymo mokestis

82. Kiekvieną kartą, kai Fondo lėšos (pajamos) skirstomos pinigais ir (ar) kai yra išperkami Fondo investiciniai vienetai Valdymo įmonės sprendimu (Taisyklių 120 ir 125 punktai), Valdymo įmonei iš Fondo lėšų yra mokamas Lėšų paskirstymo mokestis, t. y. Lėšų paskirstymo mokestį Valdymo įmonei moka ne kiekvienas Investuotojas atskirai, o Fondas. Lėšų paskirstymo mokestis yra lygus 1,00 % nuo Fondo lėšų (pajamų) skirstymui skirtos pinigais sumos ir (ar) Fondo investicinių vienetų išpirkimui skiriamos Fondo lėšų (pajamų) sumos. Lėšų paskirstymo mokestis Valdymo įmonei mokamas per 5 darbo dienas po sąskaitos gavimo iš Valdymo įmonės.

Platinimo ir rinkodaros mokestis

83. Pirmojo platinimo etapo metu pagrindiniam platintojui iš Fondo lėšų yra mokamas Platinimo ir rinkodaros mokestis:
- 83.1. 3,00 % nuo Investuotojų į Fondą investuotos sumos, kai į Fondą investuojama suma pritraukiama per pagrindinį platintoją (bei jo pasitelkus subplatintojus), su kuriuo Valdymo įmonė Fondo naudai yra sudariusi galiojančią platinimo paslaugų sutartį, arba;
- 83.2. 1,00 % nuo Investuotojų į Fondą investuotos sumos, kai į Fondą investuojama suma nėra pritraukiama per pagrindinį platintoją ar jo pasitelktus subplatintojus. Tokiu atveju šis Platinimo ir rinkodaros mokestis mokamas pagrindiniam platintojui, su kuriuo Valdymo įmonė Fondo naudai yra sudariusi galiojančią platinimo paslaugų sutartį, atsižvelgiant į tai, kad pagrindinis platintojas organizuoja ir vykdo Fondo investicinių vienetų siūlymą, platinimą, rinkodarą, informacijos apie Fondą sklaidą ir kitus su Investuotojų pritraukimu susijusius veiksmus, todėl laikoma, kad jis netiesiogiai prisideda prie tokios investicijos pritraukimo.
84. Jeigu Valdymo įmonė Vėlesniojo platinimo etapo metu Fondo investicinių vienetų siūlymą (platinimą) ir rinkodarą paveda platintojams (bankams ir (ar) finansų maklerio įmonėms), turintiems teisę teikti tokias paslaugas, platintojams (bankams ir (ar) finansų maklerio įmonėms) iš Fondo lėšų gali būti mokamas Platinimo ir rinkodaros mokestis, kurio dydis gali būti iki 3,00 % nuo Investuotojų į Fondą investuotos sumos. Išsamesnė informacija apie Platinimo ir rinkodaros mokestį bus atskleidžiama pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtame prospekte.

Depozitoriumo mokestis

85. Pagal su Depozitoriumu pasirašytą sutartį Fondui taikomas Depozitoriumo paslaugų teikimo sutartyje numatyto dydžio metinis Depozitoriumo paslaugų mokestis.
86. Už Depozitoriumo paslaugas bus mokama pagal Depozitoriumo Valdymo įmonei arba tiesiogiai Fondui pateiktą sąskaitą - faktūrą. Depozitoriumo paslaugų mokestis per metus neviršys 0,2 % nuo Fondo vidutinės metinės GAV.
87. Detalūs Depozitoriumo paslaugų mokesčiai nustatyti sutartyje su Depozitoriumu. Investuotojas turi teisę kreiptis į Valdymo įmonę su prašymu pateikti informaciją apie Depozitoriumo paslaugų įkainius. Už Depozitoriumo paslaugas bus mokama pagal pastarojo Valdymo įmonei arba tiesiogiai Fondui pateiktą sąskaitą-faktūrą.

Kitos išlaidos, dengiamos iš Fondą sudarančio turto

88. Kitas išlaidas, kurios dengiamos iš Fondo turto, sudaro:
- 88.1. Atlyginimas turto ir verslo vertintojams;
- 88.2. Fondo steigimo (veiklos struktūrizavimo) išlaidos;
- 88.3. Fondo finansinės apskaitos, GAV skaičiavimo ir Fondo investicinio vieneto vertės nustatymo paslaugų išlaidos;

- 88.4. Atlyginimas už audito paslaugas ir konsultacijas;
- 88.5. Atlyginimas konsultantams už teisinės paslaugas ir atstovavimą;
- 88.6. Bylinėjimosi ir teisminių procesų išlaidos;
- 88.7. Kitos teisinės išlaidos, Valdymo įmonės patirtos ginant Investuotojų ir (arba) Fondo interesus;
- 88.8. Baudos ir delspinigiai (įskaitant palūkanas), kylantys ir (arba) susiję su Fondo prievolėmis;
- 88.9. Fondo sąskaitų atidarymo ir tvarkymo, piniginių lėšų ir vertybinių popierių operacijų atlikimo, pavedimų vykdymo, vertybinių popierių saugojimo, valiutų keitimo ir kitos išlaidos, susijusios su kredito ir finansų įstaigų, taip pat finansų tarpininkų Fondui teikiamomis paslaugomis (atlyginimas už teikiamas paslaugas, komisiniai ir kiti mokesčiai bei išlaidos);
- 88.10. Valstybiniai ir savivaldos mokesčiai bei rinkliavos;
- 88.11. Informacijos apie Fondą (įskaitant Fondo dokumentų ir sutarčių) parengimo, vertimo į užsienio kalbas, pateikimo Investuotojams išlaidos bei informacijos atnaujinimo (keitimo) išlaidos;
- 88.12. Konsultacinės išlaidos;
- 88.13. Taisyklių, Prospekto, pagrindinės informacijos investuotojams dokumento ir kitų dokumentų, susijusių su Fondo investicinių vienetų siūlymu ir (ar) Fondo veikla parengimo, vertimo į užsienio kalbas, pateikimo Investuotojams išlaidos bei nurodytų dokumentų atnaujinimo (keitimo) išlaidos;
- 88.14. Išlaidos, susijusios su licencijų ir leidimų gavimu bei keitimu;
- 88.15. Išlaidos notarams ir registrams;
- 88.16. Su Fondo vardu sudarytomis finansavimo sutartimis (pavyzdžiui, paskolų, kreditavimo ar kt.) susijusios išlaidos, kurios viršija palūkanų pajamas iš Fondo vardu sudarytų finansavimo sutarčių (pavyzdžiui, paskolų, kreditavimo ar kt.);
- 88.17. Valiutų kurso ir palūkanų normos pasikeitimo draudimo išlaidos;
- 88.18. Prievolių užtikrinimo priemonių įforminimo, registravimo ir išregistravimo išlaidos;
- 88.19. Komisiniai mokesčiai nekilnojamojo turto tarpininkams;
- 88.20. Priverstinio išieškojimo išlaidos;
- 88.21. Už Fondo veiklą atsakingų asmenų draudimo (t. y. draudimo dėl žalos padarymo ir (ar) atsakomybės atsiradimo) išlaidos;
- 88.22. Fondo turto draudimo išlaidos;
- 88.23. Fondui priklausančių nekilnojamojo turto objektų valdymo, išlaikymo ir administravimo išlaidos (tiek kiek jos nėra dengiamos šių objektų nuomininkų);
- 88.24. Išlaidos, susijusios su Nasdaq CSD ar kito centrinio vertybinių popierių depozitoriumo funkcijas vykdančio subjekto teikiamomis paslaugomis, įskaitant tarptautinio vertybinių popierių identifikacijos numerio (angl. *International Securities Identification Number, ISIN*) Fondo investiciniams vienetams suteikimo ir palaikymo mokesčius bei Nasdaq CSD taikomus mokesčius už mokėjimų agento paslaugas (atsiskaitymų infrastruktūra), taip pat išlaidos, susijusios su Nasdaq Vilnius AB teikiamomis paslaugomis suteikiant techninę Fondo investicinių vienetų platinimo infrastruktūrą, įskaitant aukciono mokesčius;

- 88.25. Išlaidos, susijusios su Fondo investicinių vienetų įtraukimu į prekybą reguliuojamoje rinkoje ir (ar) daugiašalės prekybos sistemoje bei prekyba reguliuojamoje rinkoje ir (ar) daugiašalės prekybos sistemoje, taip pat išlaidos, susijusios su reguliuojamos rinkos ir (ar) daugiašalės prekybos sistemos operatoriaus teikiamomis paslaugomis;
- 88.26. Rinkodaros išlaidos, t. y. Fondo veiklos ir jo turto pristatymo, reprezentacinės, reklamos, investuotojų paieškos, pritraukimo išlaidos ir pan., jeigu šias išlaidas patiria Valdymo įmonė, tai yra išlaidos, kurių neapima Platinimo ir rinkodaros mokestis (Taisyklių 83 punktas ir 84 punktas);
- 88.27. Kitos Depozitoriumui ir Valdymo įmonei kompensuojamos jų Fondo naudai turėtos išlaidos.
89. Jei Fondui priklausančias veiklos išlaidas patiria Valdymo įmonė ar Depozitoriumas, šias išlaidas (Fondo naudai) Fondas privalo kompensuoti Valdymo įmonei ar Depozitoriumui bet kuriuo metu pagal Valdymo įmonės ir Depozitoriumo pateiktas sąskaitas-faktūras.
90. Papildomai Valdymo įmonei mokamas Sėkmės mokestis Taisyklių 71 – 81 punktuose nustatyta tvarka, taip pat Lėšų paskirstymo mokestis Taisyklių 82 punkte nustatyta tvarka. Pagrindiniam platintojui ir platintojams (bankams ir (ar) finansų maklerio įmonėms) mokamas Platinimo ir rinkodaros mokestis Taisyklių 83 punkte ir 84 punkte nustatyta tvarka. Sėkmės mokestis, Lėšų paskirstymo mokestis bei Platinimo ir rinkodaros mokestis į Taisyklių 91 punkte nurodytą didžiausią išlaidų dydį neįskaičiuojami.
91. Iš Fondo turto dengiamų ir su Fondo veikla susijusių išlaidų bendra suma neviršys 3 proc. vidutinės metinės GAV, tačiau šiame punkte numatyta iš Fondo turto dengiamų ir su Fondo veikla susijusių išlaidų bendra suma neapima Sėkmės mokesčio, Lėšų paskirstymo mokesčio bei Platinimo ir rinkodaros mokesčio. Investuotojams taip pat papildomai gali būti taikomi jų vertybinių popierių sąskaitos tvarkytojo ir (ar) kitų finansų tarpininkų, per kuriuos Taisyklių IX skyriuje nustatyta tvarka Investuotojai teikia pavedimus dėl Fondo investicinių vienetų įsigijimo, nustatyti mokesčiai (Taisyklių 94 punktas). Atsižvelgiant į tai, kad iš Fondo turto dengiamų ir su Fondo veikla susijusių išlaidų bendra suma (3 proc. vidutinės metinės GAV) neapima visų galimų išlaidų, Investuotojams tenkanti bendra ekonominė išlaidų našta gali viršyti šiame punkte numatytą išlaidų bendrą sumą (3 proc. vidutinės metinės GAV).
92. Fondo išlaidos, susijusios išimtinai su konkrečia nekilnojamojo turto objektų įsigijimu, vystymu ar patobulinimu, yra laikomos Fondo investicijų į atitinkamą nekilnojamojo turto objektą dalimi ir joms nėra taikomas bendras išlaidų limitas, nurodytas Taisyklių 91 punkte.
93. Fondo valdomo turto valdymo ir turto administravimo funkciją atliks Valdymo įmonė. Šios veiklos išlaidos papuls į bendrą iš Fondo turto dengiamų ir su Fondo veikla susijusių išlaidų bendrą sumą, nurodytą Taisyklių 91 punkte.
94. Investuotojams taip pat gali būti taikomi jų vertybinių popierių sąskaitos tvarkytojo ir (ar) kitų finansų tarpininkų, per kuriuos Taisyklių IX skyriuje nustatyta tvarka Investuotojai teikia pavedimus dėl Fondo investicinių vienetų įsigijimo, nustatyti mokesčiai, be kita ko, susiję su Fondo investicinių vienetų saugojimu, apskaita, atsiskaitymu už sandorius ir perleidimu. Tokie mokesčiai taikomi pagal Investuotojo ir atitinkamo sąskaitos tvarkytojo ir (ar) finansų tarpininko susitarimus ir yra mokami tiesiogiai Investuotojo atitinkamam vertybinių popierių sąskaitos tvarkytojui ir (ar) finansų tarpininkui.

VIII. VALDymo ĮMONĖS, DEPOZITORIO MO PAKEITIMO SĄLYGOS IR TVARKA

95. Gavus išankstinį Lietuvos banko leidimą, Fondo valdymas gali būti perduodamas kitai valdymo įmonei Valdymo įmonės valdybos sprendimu, kai:
- 95.1. Valdymo įmonė likviduojama;
- 95.2. Valdymo įmonė reorganizuojama;

- 95.3. Valdymo įmonei iškelta bankroto byla;
 - 95.4. Lietuvos bankui priėmus sprendimą apriboti ar panaikinti Valdymo įmonės licencijoje numatytas teises, susijusias su investicinių fondų valdymu;
 - 95.5. Kai Valdymo įmonė dėl kurių nors objektyvių priežasčių nebegali toliau tinkamai ir efektyviai valdyti Fondą ir Valdymo įmonės valdyba priima sprendimą dėl Fondo valdymo perdavimo.
96. Investuotojai apie Fondo valdymo perdavimą kitai valdymo įmonei informuojami elektroniniu paštu ne vėliau kaip prieš 14 kalendorinių dienų iki Fondo valdymo perdavimo kitai valdymo įmonei dienos. Jeigu Fondo valdymas yra perduodamas kitai valdymo įmonei, Valdymo įmonės valdyba tuo pačiu sprendimu nusprendžia pakeisti Valdymo įmonę ir kartu priima sprendimą Fondo valdymą perduoti kitai valdymo įmonei. Valdymo įmonė yra atsakinga už visų dokumentų ir informacijos, reikalingos perimti Fondo valdymą, perdavimą kitai, atitinkamą licenciją turinčiai, valdymo įmonei. Kita valdymo įmonė, kuriai perduodamas Fondo valdymas kartu su Fondo valdymu perima visą su Fondu susijusią dokumentaciją bei Taisyklėse ir Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytas atsakomybes, įsipareigojimus, teises ir pareigas.
97. Valdymo įmonės valdybos sprendimu ir gavus išankstinį Lietuvos banko leidimą, Depozitoriumas gali būti keičiamas, kai:
- 97.1. Depozitoriumas nesilaiko teisės aktų reikalavimų;
 - 97.2. Depozitoriumas nevykdo savo įsipareigojimų ar netinkamai juos vykdo;
 - 97.3. Valdymo įmonė siekia sumažinti Depozitoriumo teikiamų paslaugų kaštus;
 - 97.4. Depozitoriumas netenka teisės teikti depozitoriumo paslaugų;
 - 97.5. Esant kitoms svarbioms priežastims.
98. Investuotojai apie Depozitoriumo pakeitimą informuojami elektroniniu paštu ne vėliau kaip prieš mėnesį iki Depozitoriumo pakeitimo dienos. Keisdama Depozitoriumą, Valdymo įmonė nutraukia sutartį su Depozitoriumu ir sudaro sutartį su kitu asmeniu, turinčiu teisę teikti depozitoriumo paslaugas. Laikoma, kad Depozitoriumas yra pakeistas nuo to momento, kai kitas asmuo, turintis teisę teikti depozitoriumo paslaugas perima Depozitoriumo teises ir pareigas ir šiam asmeniui perleidžiamas saugoti visas Fondo turtas.

IX. FONDO INVESTICINIŲ VIENETŲ SIŪLYMO (PLATINIMO) IR PARDAVIMO SĄLYGOS IR TVARKA

Pirmasis platinimo etapas

99. Pirmasis platinimo etapas prasideda po to, kai Priežiūros institucija patvirtina pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtą prospektą. Konkrečios Pirmojo platinimo etapo sąlygos ir tvarka bus nurodyti pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtame ir viešai paskelbtame prospekte. Pirmasis platinimo etapas truks iki Valdymo įmonės sprendimo užbaigti Pirmąjį platinimo etapą priėmimo dienos, bet ne ilgiau kaip iki Fondo investicinių vienetų įtraukimo į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje.
100. Pirmojo platinimo etapo metu Valdymo įmonė Fondo investicinių vienetų siūlymą vykdo per pagrindinį platintoją, kurio duomenys nurodomi pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtame prospekte.

101. Pirmojo platinimo etapo metu Fondo investiciniai vienetai siūlomi už 1 EUR kainą ir piniginių lėšų konvertavimas į Fondo investicinius vienetus atliekamas pagal Fondo investicinio vieneto kainą, lygią 1 EUR.
102. Pirmojo platinimo etapo metu Fondo investiciniai vienetai siūlomi pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtą ir paskelbtą prospektą. Už Fondo investicinių vienetų išleidimą yra atsakinga Valdymo įmonė, kuri šiai funkcijai įgyvendinti pasitelkia reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos operatoriaus techninę infrastruktūrą. Fondo investiciniai vienetai siūlomi per aukcioną (pirminis platinimas) reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemoje. Pagrindinis tokio aukciono tvarkytojas bus Fondo pasirinktas pagrindinis platintojas, kuris sudarys aukciono sutartį su reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos operatoriumi, pagal kurią pagrindinis platintojas paves reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos operatoriui suteikti techninę infrastruktūrą aukcionui vykdyti per reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemą. Fondo investicinių vienetų viešas siūlymas – aukcionas – vykdomas vadovaujantis reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos operatoriaus specialiosiomis procedūromis ir taisyklėmis ir aukciono taisyklėmis, kurios bus skelbiamos reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos operatoriaus interneto svetainėje prieš prasidedant Fondo investicinių vienetų viešo siūlymo pasirašymo laikotarpiui.
103. Investuotojai dalyvauti aukcione ir teikti Fondo investicinių vienetų įsigijimo pavedimus reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemoje pasirašymo laikotarpiu gali (i) naudodamiesi banko ar finansų tarpininko paslaugomis, kurie yra reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos nariai, kuriems reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos operatoriaus patvirtintų taisyklių nustatyta tvarka suteiktas nario statusas ir kurie turi prieigą prie reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos, arba (ii) per kitą finansų tarpininką, kurio paslaugomis Investuotojas naudosis įsigyjant Fondo investicinių vienetų. Norėdamas įsigyti Fondo investicinių vienetų, Investuotojas privalo turėti asmeninę vertybinių popierių sąskaitą, atidarytą pas reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos narį arba kitą finansų tarpininką, kurio paslaugomis Investuotojas naudosis įsigyjant Fondo investicinių vienetų. Norėdamas įsigyti Fondo investicinių vienetų, Investuotojas Fondo investicinių vienetų pasirašymo laikotarpiu turi pateikti pavedimą įsigyti Fondo investicinių vienetų reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos nariui arba kitam finansų tarpininkui (kuris Investuotojo pavedimą pateiks reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos nariui), kad reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemos narys galėtų įvesti atitinkamą pirkimo pavedimą reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemoje. Pateikdamas Fondo investicinių vienetų įsigijimo pavedimą, Investuotojas įgalioja reguliuojamos rinkos prekybos sistemos narį arba kitą finansų tarpininką nedelsiant rezervuoti jo piniginiame sąskaitoje visą už ketinamus įsigyti Fondo investicinius vienetus mokėtiną sumą (tai yra siūlomą Fondo investicinių vienetų kainą, padaugintą iš įsigyjamų Fondo investicinių vienetų skaičiaus) ir šią sumą nurašyti tik po Fondo investicinių vienetų paskirstymo, vykstant atsiskaitymui už Fondo investicinius vienetus. Atsiskaitymas už aukciono metu įsigytus Fondo investicinius vienetus atliekamas išskirtinai viena laiko pristatymo ir apmokėjimo (angl. *Delivery versus Payment*, DVP) principu per Nasdaq CSD – Fondo investiciniai vienetai ir pinigai perkeliama sinchroniškai, taip užtikrinant, kad nei Fondo investiciniai vienetai neperduodami be apmokėjimo, nei apmokėjimas nevykdomas be Fondo investicinių vienetų perdavimo. Atsiskaitymas vyksta emisijos dieną pagal aukciono taisykles. Investuotojų paklausai viršijus atitinkamai emisijai ar jos daliai nustatytą maksimalų platinamų Fondo investicinių vienetų skaičių, Fondo investiciniai vienetai galiojančius pavedimus pateikusiems Investuotojams paskirstomi proporcingai jų pavedimuose nurodytam Fondo investicinių vienetų skaičiui, nebent pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtame ir paskelbtame prospekte ar viešai skelbiamose platinimo sąlygose būtų numatyta Fondo investicinių vienetų rezervacija susitarimus sudariusiems Investuotojams, kuriems Fondo investiciniai vienetai būtų paskirstomi pirmumo tvarka tokios rezervacijos apimtimi, o likę Fondo investiciniai vienetai – proporcingai kitų galiojančius pavedimus pateikusių Investuotojų pavedimuose nurodytam Fondo investicinių vienetų skaičiui.

Investuotojams, kuriems Fondo investiciniai vienetai nebuvo paskirti arba kurių įsigijimo pavedimas buvo tenkintas iš dalies, lėšų rezervacija anuliuojama, o nepanaudotos lėšos grąžinamos. Detalesnė aukciono tvarka, pasirašymo laikotarpio trukmė, Fondo investicinių vienetų siūloma kaina, paskirstymo principai ir kitos sąlygos bus nurodomos pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtame ir paskelbtame prospekte.

Vėlesnysis platinimo etapas

104. Vėlesnysis platinimo etapas pradedamas Fondo valdytojo sprendimu bet kuriuo metu po Pirmojo platinimo etapo pabaigos ir gali vykti visu Fondo veiklos laikotarpiu.
105. Vėlesniojo platinimo etapo metu Valdymo įmonė Fondo investicinių vienetų siūlymą vykdo pati arba per platintojus (bankus ir (ar) finansų maklerio įmones), turinčius teisę teikti tokias paslaugas.
106. Vėlesniojo platinimo etapo metu Fondo investiciniai vienetai siūlomi pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtą ir paskelbtą prospektą. Konkretios siūlymo sąlygos ir tvarka bus nurodyti pagal Reglamento 2017/1129 nustatytą tvarką parengtame ir viešai paskelbtame prospekte.
107. Vėlesniojo platinimo etapo metu Fondo investiciniai vienetai siūlomi per aukcioną (pirminis platinimas) reguliuojamos rinkos ar daugiašalės prekybos sistemoje, vadovaujantis Taisyklių 102 – 103 punktų nuostatomis.
108. Vėlesniojo platinimo etapo metu Fondo investiciniai vienetai siūlomi už kainą, lygią Fondo investicinio vieneto vertei, apskaičiuotai pagal paskutinio prieš platinimą mėnesio paskutinės kalendorinės dienos GAV.

Nuosavybės teisė į Fondo investicinius vienetus

109. Nuosavybės teisė į Fondo investicinius vienetus įgyjama vienalaikio pristatymo ir apmokėjimo (angl. *Delivery versus Payment*, DVP) per Nasdaq CSD principu – t. y. Fondo investiciniai vienetai ir pinigai perkeliama sinchroniškai, taip užtikrinant, kad nei Fondo investiciniai vienetai neperduodami be apmokėjimo, nei apmokėjimas nevykdomas be Fondo investicinių vienetų perdavimo.
110. Įrašas Investuotojo asmeninėje vertybinių popierių sąskaitoje yra nuosavybės teisės į Fondo vienetus įrodymas. Investuotojo asmeninės vertybinių popierių sąskaitos yra tvarkomos ir įrašai jose yra atliekami atitinkamo vertybinių popierių sąskaitų tvarkytojo nustatyta tvarka.

Fondo investicinių vienetų įtraukimas į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje

111. Fondo investiciniai vienetai į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje privalo būti įtraukti per 6 mėnesius nuo atsiskaitymo už pirmojo aukciono metu įsigytus Fondo investicinius vienetus dienos (Taisyklių 103 punktą). Fondo investicinių vienetų įtraukimas į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje Valdymo įmonės sprendimu gali būti atidėtas 6 mėnesių laikotarpiui gavus Investuotojų, kuriems nuosavybės teise priklauso daugiau kaip 50% visų išleistų ir neišpirktų Fondo investicinių vienetų, rašytinį pritarimą. Fondo investicinių vienetų įtraukimas į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje Valdymo įmonės sprendimu gali būti atidėtas dėl nepalankios rinkos situacijos, netikėtų įvykių ar dėl kitų svarbių aplinkybių, Valdymo įmonės nuomone apsunkinančių Fondo investicinių vienetų įtraukimą į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje.
112. Siekdama gauti Taisyklių 111 punkte nurodytą pritarimą, Valdymo įmonė kiekvienam Investuotojui išsiųs elektroninį pranešimą, kuriame bus:

- 112.1. Pateikiami argumentai dėl Fondo investicinių vienetų įtraukimo į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje atidėjimo;
- 112.2. Nurodomi būdai, kaip Investuotojai gali išreikšti savo pritarimą (arba nepritaringumą);
- 112.3. Terminas, per kurį Investuotojas gali išreikšti savo pritarimą (arba nepritaringumą).
- 113. Fondo investiciniai vienetai įtraukiami į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje, laikantis KISĮ ir Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatyme nustatytų taisyklių, reglamentuojančių finansinių priemonių įtraukimą į prekybą reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje, reikalavimų bei Taisyklėse numatyta tvarka pagal KISĮ reikalavimus pakeitus Taisykles.
- 114. Fondo investicinių vienetų įtraukimui į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje taip pat taikomos Lietuvos Respublikos vertybinių popierių įstatymo ir Reglamento (ES) 2017/1129 nuostatos.
- 115. Valdymo įmonės valdybos sprendimas įtraukti Fondo investicinius vienetus į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje taikomas visiems (ir po įtraukimo į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje išleistiems) Fondo investiciniams vienetais.
- 116. Valdymo įmonė Lietuvos Respublikoje veikiančios reguliuojamos rinkos ir (arba) daugiašalės prekybos sistemos operatoriui praneša KISĮ 159 straipsnio 3 dalyje numatytą informaciją.
- 117. Fondo investiciniai vienetai, įtraukti į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje, turi būti įtraukiami į apskaitą vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansinių priemonių rinkų įstatymu.

X. FONDO LĖŠŲ (PAJAMŲ) SKIRSTYMO PINIGAIS IR (AR) FONDO INVESTICINIŲ VIENETŲ IŠPIRKIMO SĄLYGOS IR TVARKA

- 118. Fondo turimos lėšos (pajamos) gali būti išmokamos Investuotojams šiais būdais:
 - 118.1. Išmokant Fondo lėšas (pajamas) pinigais, arba;
 - 118.2. Išperkant dalį Investuotojų turimų Fondo investicinių vienetų.
- 119. **Fondo lėšų (pajamų) skirstymas pinigais ir Fondo investicinių vienetų išpirkimas yra apribotas.** Fondo veiklos laikotarpiu Fondo investiciniai vienetai Investuotojų pareikalavimu nebus išperkami, išskyrus kaip nurodyta Taisyklių 134 punkte. Fondo lėšos (pajamos) skirstomos pinigais ir (ar) Fondo investiciniai vienetai privalomai išperkami Valdymo įmonės sprendimu. Valdymo įmonė sieks kiekvienais kalendoriniais metais Fondo lėšas (pajamas) paskirstyti pinigais ir (ar) išpirkti tokį Fondo investicinių vienetų skaičių iš Investuotojų, kad Investuotojams išmokama Fondų lėšų (pajamų) suma siektų 5 % nuo bendros Investuotojų į Fondą investuotos sumos, tačiau tai negali būti laikoma Valdymo įmonės įsipareigojimu paskirstyti tokio dydžio Fondo lėšas (pajamas) pinigais ir (ar) išpirkti šiame punkte nurodytą Fondo investicinių vienetų skaičių.
- 120. Fondo lėšos (pajamos) pinigais gali būti skirstomos Valdymo įmonės sprendimu, kai bus realizuojamas kuris nors Fondo investavimo objektas ar jų grupė arba iš investavimo objektų bus gautos pajamos ir Valdymo įmonė nuspręs, kad gautų lėšų reinvestavimas nebus atliekamas.
- 121. Fondo lėšų (pajamų) skirstymo Taisyklių 120 punkte numatytu atveju jos paskirstomos Investuotojams proporcingai (*pro rata*) pagal Investuotojų turimų Fondo investicinių vienetų skaičių.

122. Valdymo įmonės sprendimu paskirtos Fondo lėšos (pajamos) pinigais yra Fondo įsipareigojimas Investuotojams. Teisę gauti Fondo lėšas (pajamas) pinigais turi tie Investuotojai, kurie buvo Fondo Investuotojais paskutinę darbo dieną iki lėšų paskirstymo pinigais dienos. Investuotojams nereikės atlikti jokių veiksmų ar formalumų (įskaitant paraiškų ar prašymų teikimą), siekiant gauti Fondo išmokamas lėšas pinigais. Fondo lėšos (pajamos) bus išmokamos pinigais į Investuotojo Valdymo įmonei nurodytą sąskaitą.
123. Pranešimas apie Fondo lėšų (pajamų) skirstymą pinigais bus siunčiamas Investuotojams elektroniniu paštu arba skelbiamas viešai ne vėliau kaip iki lėšų paskirstymo pinigais dienos pabaigos.
124. Lėšų paskirstymo pinigais dieną Valdymo įmonė patvirtina pavedimus banke pervesti lėšas į Investuotojo banko sąskaitą. Faktiškai pinigai į Investuotojų banko sąskaitas gali patekti ir vėliau, priklausomai nuo to, kuriame banke yra atidaryta Investuotojo sąskaita ir tai nėra laikoma Valdymo įmonės pavėlavimu pervesti lėšas.
125. Fondo investiciniai vienetai bus privalomai, automatiškai (t. y. Investuotojui nereikės pateikti išpirkimo paraiškų ar atlikti kitų formalių veiksmų) ir proporcingai iš visų Investuotojų išperkami šiais atvejais:
 - 125.1. Kai bus realizuojamas kuris nors Fondo investavimo objektas ar jų grupė arba iš investavimo objektų bus gautos pajamos ir Valdymo įmonė nuspręs, kad gautų lėšų reinvestavimas nebus atliekamas. Tokiu atveju kiekvieną kartą iš visų Investuotojų išperkama proporcinga dalis Fondo investicinių vienetų skaičiaus (*pro rata*), kuris gaunamas paskirstytinąją Fondo lėšų dalį padalijus iš lėšų dalijimo metu nustatytos Fondo investicinio vieneto vertės pagal GAV išpirkimo dieną (Taisyklių 126 punktą);
 - 125.2. Likus 2 darbo dienoms iki Fondo panaikinimo dienos išperkama visa likusi dalis išleistų Fondo investicinių vienetų po to, kai Fondas sumoka visus jam priklausančius mokesčius ir visiškai atsiskaito su Fondo kreditoriais, bei vadovaujantis Taisyklių 173 punktu;
 - 125.3. Jeigu Fondo investiciniai vienetai nėra įtraukiami į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje per Taisyklių 111 punkte numatytus terminus, Valdymo įmonė per 30 kalendorinių dienų po Taisyklių 111 punkte numatyto termino pabaigos priims sprendimą pradėti Fondo turto realizavimą ir Fondo investicinių vienetų išpirkimą iš Investuotojų. Fondo turto realizavimas ir atsiskaitymas su Investuotojas gali užtrukti ne ilgiau kaip 2 metus nuo Valdymo įmonės sprendimo priėmimo dienos. Realizavus Fondo turtą ir visiškai atsiskaičius su Investuotojais, Valdymo įmonė priims sprendimą dėl Fondo panaikinimo. Šiame punkte numatytais atvejais kiekvieną kartą iš visų Investuotojų išperkama proporcinga dalis Fondo investicinių vienetų skaičiaus (*pro rata*), kuris gaunamas paskirstytinąją Fondo lėšų dalį padalijus iš lėšų dalijimo metu nustatytos Fondo investicinio vieneto vertės pagal GAV išpirkimo dieną (Taisyklių 126 punktą);
126. Fondo lėšų skirstymo metu Fondo veiklos laikotarpiu iš Investuotojų išperkamus Fondo investicinių vienetų skaičius kiekvienu atveju apskaičiuojamas taip:
 - 126.1. Fondo investicinių vienetų vertė nustatoma išpirkimo dienos visą GAV padalijus iš visų išleistų ir neišpirktų Fondo investicinių vienetų skaičiaus;
 - 126.2. Investuotojams paskirstoma Fondo lėšų dalis (pinigų suma) padalijama iš Fondo investicinio vieneto vertės, nustatytos pagal Taisyklių 126.1 punktą;
 - 126.3. Gaunamas Fondo investicinių vienetų skaičius išperkamas proporcingai iš visų Investuotojų (*pro rata*).

127. Pranešimas apie Fondo investicinių vienetų išpirkimą skirstant Fondo lėšas (pajamas) bus siunčiamas Investuotojams elektroniniu paštu arba skelbiamas viešai ne vėliau kaip iki nustatytos išpirkimo dienos pabaigos.
128. Išpirkimo dieną Valdymo įmonė patvirtina pavedimus banke pervesti lėšas už išperkamus Fondo investicinius vienetus į Investuotojo banko sąskaitą. Faktiškai pinigai į Investuotojų banko sąskaitas gali patekti ir vėliau, priklausomai nuo to, kuriame banke yra atidaryta Investuotojo sąskaita ir tai nėra laikoma Valdymo įmonės pavėlavimu sumokėti lėšas už Fondo investicinių vienetų išpirkimą.
129. Nuo sprendimo išpirkti Fondo investicinius vienetus momento Investuotojas netenka visų išperkamų Fondo investicinių vienetų suteikiamų teisių, išskyrus teisę gauti pinigus už išperkamus Fondo investicinius vienetus, o Valdymo įmonė įgyja pareigą iš Fondo turto atsiskaityti su Investuotoju už išpirktus Fondo investicinius vienetus.

Fondo investicinių vienetų išpirkimas Investuotojo pareikalavimu

130. Jeigu Valdymo įmonė priima sprendimą atlikti Esminius Fondo dokumentų pakeitimus (Taisyklių 137 punktą), Valdymo įmonė privalo užtikrinti Investuotojų teisės reikalauti, kad jų turimi Fondo investiciniai vienetai būtų išpirkti be jokių atskaitymų, tinkamą įgyvendinimą. Valdymo įmonė sprendime atlikti Esminius Fondo dokumentų pakeitimus nurodys GAV dalį, kuri gali būti panaudota Fondo investicinių vienetų išpirkimui ir kurią viršijus Fondo investicinių vienetų išpirkimas iš to pareikalavusių Investuotojų nevykdomas bei Esminiai Fondo dokumentų pakeitimai neatliekami.
131. Valdymo įmonė apie Esminius Fondo dokumentų pakeitimus (kitus nei nurodyta Taisyklių 132 punkte) informuoja kiekvieną Investuotoją ne vėliau kaip prieš 1 (vieną) mėnesį iki Esminių Fondo dokumentų pakeitimų įsigaliojimo dienos išsiųsdama pranešimą el. paštu.
132. Valdymo įmonė apie Esminius Fondo dokumentų pakeitimus, kai yra keičiama Fondo investavimo strategija arba kai Fondo investavimo strategijos keitimas lemia Fondo tipo ar rūšies pasikeitimą, kiekvieną Investuotoją informuoja ne vėliau kaip prieš 2 (du) mėnesius iki Esminių Fondo dokumentų pakeitimų įsigaliojimo datos, išsiųsdama pranešimą el. paštu.
133. Pranešime Investuotojams privalo būti nurodyta:
 - 133.1. Numatomų Esminių Fondo dokumentų pakeitimų esmė ir turinys;
 - 133.2. Paaiškinimas, kokią įtaką numatomi Esminiai Fondo dokumentų pakeitimai turės Investuotojų interesams ir investicijoms;
 - 133.3. Informacija apie Investuotojo teisę pareikšti prieštaravimą dėl pranešime nurodomų Esminių Fondo dokumentų pakeitimų ir pareikalauti išpirkti jo turimus Fondo investicinius vienetus be jokių atskaitymų bei pasinaudojimo šia teise tvarka ir terminai;
 - 133.4. Kita Valdymo įmonės nuomone Investuotojams svarbi informacija.
134. Investuotojai turi teisę pareikšti prieštaravimą ir pareikalauti išpirkti jų turimus Fondo investicinius vienetus per 1 (vieną) mėnesį iki Esminių Fondo dokumentų pakeitimų įsigaliojimo dienos, išskyrus atvejus, kai yra keičiama Fondo investavimo strategija. Kai yra keičiama Fondo investavimo strategija, Investuotojai gali pareikšti prieštaravimą ir pareikalauti išpirkti jų turimus Fondo investicinius vienetus per 2 (du) mėnesius iki Esminių Fondo dokumentų pakeitimų įsigaliojimo dienos. Valdymo įmonė gali nustatyti ilgesnius, nei šiame punkte nurodytus, terminus, per kuriuos Investuotojai gali pasinaudoti savo teise reikalauti išpirkti Fondo investiciniai vienetai.
135. Esminiai Fondo dokumentų pakeitimai (Taisyklių 137 punktą) atliekami tik tuomet, jeigu tam neprieštarauja nė vienas Investuotojas. Laikoma, kad nė vienas Investuotojas neprieštaravo, jeigu, laikantis šių Taisyklių ir teisės aktų reikalavimų, Investuotojams, paprieštaravusiems dėl Esminių Fondo

dokumentų pakeitimų ir pareikalavus išpirkti jų turimus Fondo investicinius vienetus be jokių atskaitymų, ši Investuotojų teisė buvo užtikrinta.

136. Išperkamų Fondo investicinių vienetų kaina yra lygi Fondo investicinio vieneto vertei, apskaičiuotai pagal to kalendorinio mėnesio, kurį vykdomas Fondo investicinių vienetų išpirkimas, paskutinės kalendorinės dienos GAV.
137. Taisyklių ir (arba) Prospekto pakeitimai laikomi Esminiais Fondo dokumentų pakeitimais, jeigu pakeitimai gali turėti neigiamą įtaką Investuotojų finansinei padėčiai (didinami nustatyti arba įvedami nauji mokesčiai, mokėjimai ar atskaitymai ir pan.), pakeitimais apribojamos arba panaikinamos Investuotojams suteiktos teisės arba kitaip daroma įtaka Investuotojų galimybėms pasinaudoti savo teisėmis, susijusiomis su jų investicijomis, pakeitimais nustatomos naujos Investuotojų pareigos ir kiti pakeitimai, kurie yra įtraukti į esminių pakeitimų sąrašą, tvirtinamą Priežiūros institucijos.
138. Pakeitimai nelaikomi Esminiais Fondo dokumentų pakeitimais, jeigu jie atliekami dėl pasikeitusių Fondui ir (arba) Valdymo įmonei taikomų teisės aktų reikalavimų.
139. Valdymo įmonės valdyba, atsižvelgdama į esminių pakeitimų sąrašą, tvirtinamą Priežiūros institucijos, taip pat Taisyklių ir (arba) Prospekto pakeitimų turinį, pobūdį, mastą ir poveikį Investuotojų interesams, kiekvienu atveju sprendžia, ar Taisyklių ir (arba) Prospekto pakeitimai yra laikomi Esminiais Fondo dokumentų pakeitimais.
140. Valdymo įmonės valdybos priimti sprendimai dėl Esminių Fondo dokumentų pakeitimų įsigalioja po Priežiūros institucijos išankstinio leidimo pakeisti Taisykles gavimo (kai Esminiai Fondo dokumentų pakeitimai apima Taisyklių pakeitimus) ir įgyvendinus Taisyklių 130 nurodytą Fondo investicinių vienetų išpirkimą.

Fondo investicinių vienetų išpirkimo sustabdymas

141. Teisę sustabdyti Fondo investicinių vienetų išpirkimą turi Valdymo įmonė ir Priežiūros institucija.
142. Sustabdyti Fondo investicinių vienetų išpirkimą galima ne ilgiau kaip 3 mėnesiams per metus.
143. Fondo investicinių vienetų išpirkimas gali būti sustabdomas, jeigu:
 - 143.1. Tai būtina siekiant apsaugoti visuomenės, o kartu ir Investuotojų interesus nuo galimo Fondo nemokumo ar išpirkimo kainos kritimo, kai nepalanki investicinių priemonių rinkos padėtis ir sumažėjusi investicinių priemonių portfelio vertė;
 - 143.2. Nepakanka lėšų išmokėti už išperkamus Fondo investicinius vienetus, o turimų investicinių priemonių pardavimas (realizavimas) būtų nuostolingas;
 - 143.3. Tokią poveikio priemonę teisės aktų nustatyta tvarka pritaiko Priežiūros institucija.
144. Jeigu sprendimą sustabdyti išpirkimą priėmė Priežiūros institucija, teisę jį atnaujinti turi tik Priežiūros institucija arba teismas, arba Lietuvos administracinių ginčų komisija ir jos teritoriniai padaliniai, panaikinę tokį sprendimą. Kitais atvejais tokią teisę turi ir Valdymo įmonė.
145. Apie sprendimą sustabdyti Fondo investicinių vienetų išpirkimą Valdymo įmonė praneša Investuotojams, Priežiūros institucijai, o tuo atveju, kai Fondo investiciniai vienetai platinami kitose valstybėse narėse, – ir kitų valstybių narių priežiūros institucijoms, elektroniniu laišku nedelsiant po tokio sprendimo priėmimo. Apie sprendimą atnaujinti Fondo investicinių vienetų išpirkimą Valdymo įmonė praneša Investuotojams, Priežiūros institucijai ir, kai taikoma, kitų valstybių narių priežiūros institucijoms, tokia pačia tvarka kaip ir apie Fondo investicinių vienetų išpirkimo sustabdymą.

XI. TURTO ĮVERTINIMO, INVESTICINIO VIENETO VERTĖS APSKAIČIAVIMO IR SKELBIMO TVARKA

146. GAV apskaičiuojami remiantis Priežiūros institucijos patvirtinta GAV skaičiavimo metodika bei Valdymo įmonės GAV skaičiavimo procedūromis.
147. GAV skaičiuojama iš Fondo sudarančio turto vertės atimant Fondo ilgalaikius ir trumpalaikius įsipareigojimus. Skaičiuojant GAV atskirai apskaičiuojami Fondo turto vertė ir įsipareigojimų vertė.
148. Turtas (ar jo dalis) turi būti nurašomas tik tada, kai įgyvendinamos teisės į šį turtą (ar jo dalį), kai baigiasi teisių galiojimo laikas arba kai šios teisės perduodamos.
149. Turtas ir įsipareigojimai skaičiuojami pagal Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų reikalavimus.
150. Turto ir įsipareigojimų skaičiavimas turi būti grindžiamas jų tikrąja verte, kuri turi atspindėti GAV, už kurią labiausiai tikėtina šiuos aktyvus parduoti, išskyrus atvejus, kada tikrosios vertės patikimai nustatyti neįmanoma. Turto ir įsipareigojimų tikroji vertė yra nustatoma remiantis rinkoje stebimais sandoriais arba rinkos informacija. Jei su turtu ir įsipareigojimais susijusių stebimų rinkos sandorių bei rinkos informacijos nėra, tikroji vertė nustatoma taikant vertinimo metodikas. Nustatant tikrąją vertę visais atvejais siekiama to paties tikslo – apskaičiuoti sumą, už kurią vertės nustatymo dieną sandorio šalys viena kitai įprastomis rinkos sąlygomis gali parduoti turtą ar paslaugas arba perleisti įsipareigojimą.
151. Įsipareigojimai (ar jų dalis) turi būti nurašomi tik tada, kai jie išnyksta, t. y. kai sutartyje nurodyti įsipareigojimai įvykdomi, anuliuojami ar nustoja galioti.
152. Valiuta, kuria skaičiuojama GAV, yra Eurais.
153. Fondo investicinių vienetų vertė nustatoma GAV padalijus iš visų apyvartoje esančių Fondo investicinių vienetų skaičiaus. GAV vertė turi būti skaičiuojama keturių skaičių po kablelio tikslumu ir apvalinama pagal matematines apvalinimo taisykles.
154. Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad Fondo investicijų portfelį sudarantys ar ketinami įsigyti nekilnojamojo turto objektai būtų įvertinti bent vieno nepriklausomo turto vertintojo. Tuo atveju, jeigu Fondo investicijų portfelį sudarys ne Lietuvos Respublikoje esantys nekilnojamojo turto objektai, Valdymo įmonė privalo užtikrinti, kad jų vertę nustatytų bent vienas tos valstybės teisės aktuose nustatytus nekilnojamojo turto vertintojams taikomus reikalavimus atitinkantis nekilnojamojo turto vertintojas.
155. Nekilnojamojo turto vertintoju negali būti Valdymo įmonės ar Depozitoriumo vadovai ar darbuotojai. Tas pats nekilnojamojo turto vertintojas gali atlikti Fondo turto vertinimą ne ilgiau kaip 3 (trejus) metus iš eilės.
156. Valdymo įmonės atrinktas nekilnojamojo turto vertintojas turės:
 - 156.1. Atlikti kiekvieno Fondo turtą sudarančio nekilnojamojo turto objekto vertinimą, kurio pagrindu būtų skaičiuojama GAV;
 - 156.2. Ne anksčiau kaip prieš 1 (vieną) mėnesį iki nekilnojamojo turto objekto pirkimo ar pardavimo sandorio sudarymo atlikti Fondo turtu ketinamo įsigyti ar parduoti nekilnojamojo turto objekto vertinimą, išskyrus, kai Fondą turtą sudarantys nekilnojamojo turto objektai yra įvertinti ne anksčiau kaip prieš 6 (šešis) mėnesius ir nebuvo esminių ekonominių ar nekilnojamojo turto rinkos kainų pasikeitimų, dėl kurių reikia atlikti naują vertinimą.

157. Priežiūros institucija turi teisę pareikalauti atlikti papildomą nepriklausomą nekilnojamojo turto vertinimą, nedalyvaujant ankstesnį turto vertinimą atlikusiam (atlikusiems) vertintojui (vertintojams), kai:
- 157.1. Bus nustatyta, jog atliktas turto vertinimas neatitinka Taisyklių reikalavimų;
 - 157.2. Bus pagrindo manyti, jog atliktas turto vertinimas buvo neobjektyvus ir tuo gali būti pažeisti Investuotojų interesai.
158. GAV nustatoma vieną kartą per kalendorinį ketvirtį (visais atvejais ji privalo būti nustatoma finansinių metų pabaigoje), remiantis nepriklausomo turto ir (ar) verslo vertintojo, turinčio teisę verstis tokia veikla, atliktu turto vertinimu. GAV nustatymas atliekamas paskutinei kiekvieno kalendorinio ketvirčio kalendorinei dienai. Fondo investicinių vienetų platinimo metu GAV papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, kurį piniginės lėšos konvertuojamos į Fondo investicinius vienetus, paskutinei kalendorinei dienai. Išperkant Fondo investicinius vienetus, GAV papildomai nustatoma kalendorinio mėnesio, kurį priimtas sprendimas dėl Fondo investicinių vienetų išpirkimo, paskutinei kalendorinei dienai. GAV ir Fondo investicinio vieneto vertė yra apskaičiuojama ir pateikiama Valdymo įmonės interneto svetainėje www.lordslb.lt ne vėliau kaip iki kito mėnesio paskutinės darbo dienos. Jeigu Valdymo įmonė vykdys Fondo investicinių vienetų įtraukimą į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje, kaip numatyta Taisyklių 111 punkte, tuomet bus tikslinamos šios Taisyklės ir, Fondo investicinius vienetus įtraukus į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje, GAV ir Fondo investicinio vieneto vertė bus skelbiama teisės aktų nustatyta tvarka.
159. Turto ir (ar) verslo vertintojas turi atitikti šiuos reikalavimus:
- 159.1. Turto ir (ar) verslo vertintojas privalo būti kompetentingas ir teisės aktų nustatyta tvarka turėti teisę verstis turto ar verslo vertinimo veikla;
 - 159.2. Turto ir (ar) verslo vertintojas privalo turėti galiojančią profesinės civilinės atsakomybės draudimą ne mažesnei nei 300 000 EUR sumai;
 - 159.3. Turto ir (ar) verslo vertintojas privalo būti nepriekaištingos reputacijos;
 - 159.4. Turto ir (ar) verslo vertintojas neturi būti vertinamo turto bendrasavininkis, neturi būti susijęs šeimos ar giminystės ryšiais su vertinamo turto ir (ar) verslo savininku (bendrasavininkiu) ar Valdymo įmonės vadovais;
 - 159.5. Turto ir (ar) verslo vertintojas neturi būti susijęs su Valdymo įmone arba su kitais asmenimis, kurie glaudžiais ryšiais susiję Valdymo įmone;
 - 159.6. Turto ir (ar) verslo vertintojas turi atitikti ir vykdyti teisės aktų reikalavimus, kurie yra keliami Fondo turto ir (ar) verslo išorės vertintojui.
160. Išorės turto ir (ar) verslo vertintojas gali būti keičiamas dėl neigiamų audito, Priežiūros institucijos pastabų, paslaugų teikimo sutarties esminio nevykdymo ar netinkamo vykdymo, esminio vertintojo reputacijos pablogėjimo, kompetentingos valdžios institucijos išduoto kvalifikacijos atestato galiojimo panaikinimo, vertintojo veiklos vykdymo nutraukimo ir kitais atvejais dėl svarbių priežasčių.
161. Fondo turtą sudarantys nekilnojamojo turto objektai yra laikomi įvertintais, jeigu jų vertė buvo nustatyta ne anksčiau kaip prieš 6 (šešis) mėnesius ir tik tuo atveju, jeigu nebuvo esminių ekonominių ar nekilnojamojo turto rinkos kainų pasikeitimų, dėl kurių reikia atlikti naują vertinimą. Esant esminiams nekilnojamojo turto objekto vertės pokyčiams, Valdymo įmonė privalo į juos atsižvelgti.
162. Kontroliuojamų bendrovių ir Nekilnojamojo turto bendrovių vertė nustatoma remiantis nepriklausomo verslo vertintojo, turinčio teisę verstis tokia veikla bei atitinkančio Taisyklių 159 punkte numatytus

reikalavimus, nustatytomis jų vertėmis. Taip pat Kontroliuojamų bendrovių ir Nekilnojamojo turto bendrovių vertė gali būti nustatoma pagal labiausiai tikėtiną pardavimo kainą, nustatytą pagal parinktą vertinimo modelį (nurodytą Valdymo įmonės atitinkamose vidaus tvarkose), kuris finansų rinkoje yra visuotinai taikomas ir pripažintas.

XII. FONDO INVESTICINIŲ VIENETŲ PARDAVIMO IR IŠPIRKIMO KAINOS NUSTATYMO TVARKA

163. Pirmojo platinimo etapo metu Fondo investiciniai vienetai siūlomi už 1 EUR kainą ir piniginių lėšų konvertavimas į Fondo investicinius vienetus atliekamas pagal Fondo investicinio vieneto kainą, lygią 1 EUR.
164. Vėlesniojo platinimo etapo metu Fondo investiciniai vienetai siūlomi už kainą, lygią Fondo investicinio vieneto vertei, apskaičiuotai pagal paskutinio prieš platinimą mėnesio paskutinės kalendorinės dienos GAV.
165. Fondo investicinių vienetų išpirkimo kaina yra lygi Fondo investicinio vieneto vertei, kuri apskaičiuojama pagal paskutinės kalendorinės dienos GAV to kalendorinio mėnesio, kurį priimtas sprendimas dėl Fondo investicinių vienetų išpirkimo. Fondo panaikinimo atveju Fondo investiciniai vienetai išperkami vadovaujantis Taisyklių 173 punktu.
166. Ne vėliau kaip per 14 kalendorinių dienų po investicinių vienetų išpirkimo dienos (išperkant investicinius vienetus Fondo veiklos metu) ar ne vėliau kaip per 14 kalendorinių dienų po atsiskaitymo su Investuotojais šių Taisyklių 169 punkte numatytais atvejais, Valdymo įmonė elektroniniu paštu išsiųs Investuotojams Investicijų grąžinimo raštą arba informaciją apie Fondo investicinių vienetų išpirkimą paskelbs viešai.

XIII. INFORMACIJOS APIE FONDĄ SKELBIMO TVARKA

167. Taisyklių, Prospekto, naujausios metų ataskaitos ir po jos parengtos pusmečio ataskaitos bei pagrindinės informacijos investuotojams dokumento kopijos nemokamai pateikiamos to pageidaujantiems Investuotojams. Taisyklės, Prospektas, naujausios metų ataskaitos ir po jos parengtos pusmečio ataskaitos bei pagrindinės informacijos investuotojams dokumentas skelbiami Valdymo įmonės internetinėje svetainėje www.lordslb.lt, o popieriuje išspausdinta Taisyklių, Prospekto, naujausios metų ataskaitos ir po jos parengtos pusmečio ataskaitos bei pagrindinės informacijos investuotojams dokumento kopija Investuotojų prašymu jiems pateikiama nemokamai. Fondo investicinius vienetus įtraukus į prekybą Lietuvos Respublikoje veikiančioje reguliuojamoje rinkoje ir (arba) daugiašalėje prekybos sistemoje, tuomet Taisyklės, naujausios metų ataskaitos ir po jos parengtos pusmečio ataskaitos bei pagrindinės informacijos investuotojams dokumentas skelbiami Valdymo įmonės internetinėje svetainėje www.lordslb.lt ir papildomai teisės aktų nustatyta tvarka.
168. Metų ir pusmečio ataskaitų popieriuje išspausdintos kopijos Investuotojų prašymu jiems pateikiamos nemokamai.

XIV. FONDO PANAIKINIMO PAGRINDAI IR PROCEDŪRA

169. Fondas bus panaikinamas, jei Valdymo įmonės valdyba priėmė sprendimą panaikinti Fondą, šiais atvejais:
 - 169.1. Realizavus Fondo turtą ir visiškai atsiskaičius su Investuotojais, kaip numatyta Taisyklių 125.3 punkte;

- 169.2. Esant nenugalimos jėgos situacijai (aplinkybėms, kurių negalima kontroliuoti bei protingai numatyti ir negalima užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui);
- 169.3. Kitais atvejais, kai tolesnė Fondo veikla nėra ekonomiškai naudinga Fondo ir Investuotojų atžvilgiu.
170. Jei teisme nagrinėjami ieškiniai dėl prievolių, kurios turi būti įvykdytos Fondo sąskaita, Fondas gali būti panaikinamas tik įsiteisėjus sprendimams tokiose bylose.
171. Fondo panaikinimo data Investuotojams turi būti pranešta ne vėliau kaip prieš 1 mėnesį iki numatytos Fondo panaikinimo dienos. Pranešime turi būti nurodytos Fondo panaikinimo priežastys, aprašyta panaikinimo procedūra bei nurodyta atsiskaitymo su Investuotojais tvarka.
172. Valdymo įmonės valdybai priėmus sprendimą dėl Fondo panaikinimo, Fondo investicinių vienetų išpirkimas ir platinimas, jeigu toks yra vykdomas, nutraukiamas.
173. Likus 2 darbo dienoms iki Fondo panaikinimo dienos (pvz. rugpjūčio 29 d., jei Fondo panaikinimo diena rugpjūčio 31 d.) Valdymo įmonė išperka Investuotojams priklausančius Fondo investicinius vienetus Investuotojams paskirstydama pinigines lėšas (likusias pardavus visus Fondo investavimo objektus, išieškojus skolas, patenkinus Fondo kreditorių reikalavimus ir padengus visas Fondo išlaidas).
174. Taisyklėse neaptais atvejais, panaikinant Fondą bus vadovaujamasi KISĮ 75 straipsnio reikalavimais.

XV. TAISYKLIŲ PAKEITIMO TVARKA

175. Taisyklės priimamos, keičiamos ir atnaujinamos Valdymo įmonės valdybos sprendimu. Taisyklių pakeitimai ir papildymai laikomi priimtais ir įsigalioja kitą dieną po Priežiūros institucijos leidimo atlikti pakeitimus išdavimo dienos, jeigu Valdymo įmonės valdybos sprendimuose nėra nustatyta vėlesnė jų įsigaliojimo data. Taisyklių atnaujinimai laikomi priimtais ir įsigalioja nuo Valdymo įmonės valdybos sprendimo priėmimo, jeigu pačiame sprendime nėra nustatyta vėlesnė jų įsigaliojimo data.
176. Esminiai Fondo dokumentų pakeitimai, kuriais keičiamos Taisyklės, atliekami vadovaujantis Taisyklių 130 – 140 punktų reikalavimais.

XVI. FONDO VEIKLOS TRUKMĖ

177. Fondo veiklos terminas yra neapibrėžtas, t. y. Fondas veiks neterminuotai.

XVII. KITA SVARBI INFORMACIJA

178. Valdymo įmonė turi teisę deleguoti Fondo finansinę apskaitą, GAV skaičiavimą ir investicinių vienetų vertės nustatymą paslaugų teikėjui, galinčiam teikti tokias paslaugas.
179. Valdymo įmonė turi teisę deleguoti Fondo turto vertinimą išorės turto vertintojui, atitinkančiam Taisyklių 159 punkte nurodytus kriterijus.
180. Valdymo įmonė turi teisę deleguoti Fondo investicinių vienetų platinimo, įskaitant rinkodarą, funkciją kitiems asmenims, galintiems teikti tokias paslaugas.
181. Valdymo įmonė neturi teisės pavesti kitiems asmenims atlikti tiek savo valdymo funkcijų, kad iš esmės jų nebeturėtų.