

Ilgtermiņa risku integrēšana investīciju lēmumu pieņemšanas procesā

Mūsu mērķis ir veicināt un aizsargāt Fonda aktīvu vērtības pieaugumu. Ilgtspējas risku konstatēšana, izvērtēšana un mazināšana, ir viens no būtiskiem apsvērumiem padarot Fonda aktīvus ilgtspējīgus un nodrošinot ilgtermiņā Fonda ieguldītājiem pievilcīgas atdeves.

“Ilgtermiņa risks” ir – vides, sociāls vai pārvaldības notikums vai apstākļi, kas, ja tas notiek vai iestājas, var radīt faktisku vai potenciālu būtisku negatīvu ietekmi uz ieguldījuma vērtību.

Ilgtermiņa riski tiek izvērtēti:

- (i) nekustamā īpašuma iegādes procesā – visos gadījumos;
- (ii) nekustamā īpašuma pārvaldīšanas procesā, t.sk. iznomājot nekustamo īpašumu nomniekiem – nepieciešamības gadījumā;
- (iii) nekustamā īpašuma attīstīšanas (uzlabojumi, papildus būves) laikā – nepieciešamības gadījumā;
- (iv) nekustamā īpašuma atsavināšanas laikā – nepieciešamības gadījumā.

Īpaši detalizēti ilgtspējas atbilstības kritēriji tiek izskatīti nekustamo īpašumu pārbaudes (*due diligence*) laikā, pirms to iegādes. Mēs identificējam ilgtspējas riskus, kas mūsaprāt objektīvi skatoties var apdraudēt mērķinvestīciju.

Izvērtējot ilgtspējas riskus:

- 1) Apzinām potenciālo risku loku;
- 2) Nosakām vai pastāv kāds no ilgtspējas riskiem (konstatējam un identificējam konkrētus riskus);
- 3) Nosakām konstatēto risku būtiskumu un ietekmi (ko tieši šie riski ietekmē, kādas no tā var būt sekas, kādu iespaidu tas atstāj uz Fonda atdevi, un kādi resursi nepieciešami šo risku mazināšanai vai to seku likvidēšanai).

Tiek izvērtēti šādi galvenie jeb būtiskie ilgtspējas riski un to apakšriski, kas var radīt faktisku vai potenciālu būtisku negatīvu ietekmi uz nekustamā īpašuma vērtību:

- 1) Dabas apstākļu izraisīti riski:
 - a. Plūdu radīts risks - applūšana stipru lietavu gadījumā, t.sk. notekūdeņu novadīšana, vai ja nekustamais īpašums atrodas tuvu ūdenstilpnei – ceļoties ūdens līmenim;
 - b. Dabas stihiju radīts risks - vētras, krusa, zibens, citas;
 - c. Gaisa temperatūras palielināšanās/samazināšanās radīts risks - sausums, aizdegšanās risks, risks, ka jāiegulda papildus līdzekļi ēku izolācijā vai ventilācijā, jaunu invazīvo sugu radīti riski;
 - d. Gaisa mitruma palielināšanās/samazināšanās radīts risks – ēku bojāšanās, nepieciešamība mitruma regulēšanai telpās u.c.
- 2) Patērējamo enerģijas resursu ieguves/pieejas riski – saules enerģijas daudzums saules paneļiem, vēja enerģijas u.c. resursu pieejamība.
- 3) Piesārņojuma risks – nekustamā īpašuma vērtības pazemināšanās, ja nekustamā īpašuma

kaimiņos esošās personas/organizācijas darbība piesārņo augsni vai gaisu vai ūdeni, piemēram, blakus esoša rūpnīca, gāzes termināls, u.c. potenciāli emisijas / noplūdes objekti.

Pārbaudes (*due diligence*) procesā Fonda pārvaldnieks novērtē, vai kāds no esošajiem vai paredzamajiem vides notikumiem vai apstākļiem var būtiski negatīvi ietekmēt plānoto ieguldījumu un tā atdevi.

Ilgspējas risku izvērtēšanai Fonda pārvaldnieka atbildīgais darbinieks sastāda ilgspējas iespējamo risku sarakstu un izvērtē katra riska iespējamo iestāšanos un ietekmi. Nepieciešamības gadījumā tiek piesaistīts ārpalpojuma eksperts. Riska ietekmes mazināšanai / novēršanai tiek sastādīta izmaksu tāme, kas tiek iesniegta Fonda pārvaldnieka finanšu departamentā.

Saņemot izmaksu tāmi, Fonda pārvaldnieka finanšu direktors sagatavo biznesa plāna projektu, iekļaujot tajā izmaksas identificēto ilgspējas risku ietekmes mazināšanai / novēršanai, un paredzot potenciālo atdevi no nekustamā īpašuma. Ja tiek konstatēts, ka kāds no esošajiem vai paredzamajiem vides notikumiem vai apstākļiem var būtiski negatīvi ietekmēt plānoto ieguldījumu un tā atdevi, to skaidri norāda biznesa plāna projektā un ierosina attiecīgus riska mazināšanas pasākumus.

Finanšu direktora sagatavotais biznesa plāna projekts tiek iesniegts izvērtēšanai un apstiprināšanai Fonda pārvaldnieka vadībai.

Pēc finanšu direktora sagatavotā biznesa plāna projekta izvērtēšanas Fonda pārvaldnieks apstiprina vai noraida biznesa plāna projektu, vai arī norāda finanšu direktoram uz nepieciešamajiem papildinājumiem / grozījumiem. Ja biznesa plāna projekts ir noraidīts, tad darījums netiek turpināts, un nekustamā īpašuma iegāde nenotiek. Ja biznesa plāna projekts ir apstiprināts, kā arī nav citu šķēršļu darījumu turpināšanai (juridiskās un tehniskās pārbaudes (*due diligence*) ziņojums neuzrāda nepārvaramus riskus, par nekustamā īpašuma pārdevēju nav saņemts negatīvs atzinums NILLTPF un sankciju jomā, u.c), tad jautājums tiek tālāk virzīts uz izskatīšanu Fonda Investīciju komitejā.

Fonda pārvaldnieka vadības apstiprinātais biznesa plāns, kas cita starpā satur rīcības plānu ilgspējas jautājumu risināšanai/uzlabošanai investīciju objektā pirms attiecīgā objekta iegādes tiek iesniegts Fonda Investīciju komitejai. Balstoties uz tai iesniegto biznesa plānu, atzinumiem un citiem dokumentiem, kā arī izvērtējot objekta atbilstību Fonda Ieguldījumu stratēģijai un tā potenciālo atdevi, Investīciju komiteja pieņem gala lēmumu par ieguldījuma veikšanu / neveikšanu.

Objekta iegādes lēmumu pieņemšanas procesa shematiskais attēlojums

