

IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”

SLĒGTAIS ALTERNATĪVAIS IEGULDĪJUMU FONDS

“HIPO LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS II”

2016.GADA 1.PUSGADA PĀRSKATS (NEAUDITĒTS)

Satura rādītājs

Informācija par ieguldījumu fondu	3
Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums	4
Finanšu pārskati:	
Aktīvu un saistību pārskats	7
Ienākumu un izdevumu pārskats	8
Neto aktīvu kustības pārskats	9
Pielikums	10

Informācija par ieguldījumu fondu

Fonda nosaukums:	Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds „Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds II”
Fonda veids:	Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds
Fonda reģistrācijas datums:	2010. gada 26.novembris
Fonda ISIN kods:	LV0000400661
Ieguldījumu fonda pārvaldes sabiedrība:	IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Ieguldījumu fonda pārvaldes sabiedrības juridiskā adrese:	Elizabetes iela 41/43, Rīga, LV- 1010, Latvija
Faktiskā adrese:	Elizabetes iela 41/43, Rīga, LV- 1010, Latvija
Ieguldījumu fonda pārvaldes sabiedrības reģistrācijas numurs:	40003403040
Licences ieguldījumu pārvaldes sabiedrības darbībai numurs:	Nr. 06.03.02.01.214/56
Licences izsniegšanas datums:	2003. gada 31.janvārī
Licences ieguldījumu pārvaldes pakalpojumu sniegšanai numurs:	Nr. 06.03.07.214/312
Licences pārreģistrēšanas datums:	2011. gada 26.aprīlis
Fonda līdzekļu turētājbankas nosaukums:	AS “Swedbank”
Fonda līdzekļu turētājbankas juridiskā adrese:	Balasta dambis 1a, Rīga LV – 1048, Latvija
Fonda līdzekļu turētājbankas reģistrācijas numurs:	40103362872
Padome	Padomes priekšsēdētājs – Aldis Austers – ievēlēts 16.05.2014 Padomes loceklis – Anita Muceniece – ievēlēta 16.05.2014 Padomes loceklis – Lauris Gruntmanis - pārvēlēts 16.05.2014 Padomes priekšsēdētājs - Rolands Paņķo – atbrīvots 20.03.2014 Padomes loceklis – Gints Āboltniņš – atbrīvots 20.03.2014
Valde	Valdes priekšsēdētājs – Normunds Šuksts – iecelts 01.09.2013 Valdes loceklis – Andis Štrāls – iecelts 11.12.2013 Valdes loceklis – Oskars Tobiass – iecelts 02.06.2014 Valdes priekšsēdētājs – Aleksejs Marčenko – atbrīvots 31.08.2013 Valdes loceklis – Aldis Austers – atbrīvots 15.05.2014
Pārskata periods:	2016.gada 01.janvāris – 2016.gada 30.jūnijs

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums par fonda darbību pārskata periodā

Fonda investīciju politika un darbības pārskats

Slēgtā alternatīvā ieguldījuma fonda „Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds II” (turpmāk tekstā – „Fonds”) ieguldījumu stratēģija paredz:

- nodrošināt fonda ieguldītājiem ieguldījumu vērtības pieaugumu no īres ienākumiem;
- gūt papildus ienākumus no aktīvu vērtības pieauguma;
- izmantot relatīvi zemās sviras finansējuma izmaksas un pieejamību, lai multiplicētu iepriekšminēto faktoru pozitīvo ietekmi uz ieguldījuma kapitāla.

Fonds veic ieguldījumus dzīvojamās platībās (tai skaitā īres namos) ar skaidru darbības koncepciju un koncepcijai atbilstošu atrašanās vietu.

Uz pārskata perioda beigām Fonda aktīvos bija divi īpašumi: daļa no īres nama Rīgā, Pumpura ielā 3 (57%) un ģimenes savrupmāja Ķekavā, Ziedu ielā 19.

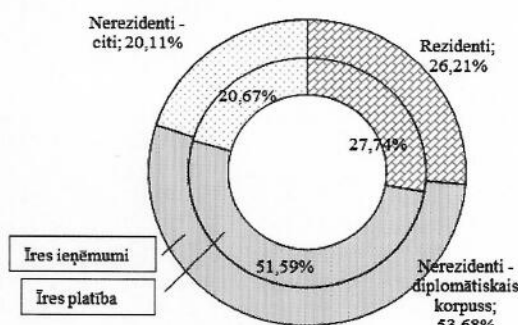
Fonda darbības rezultāti 2016. gada I pusgadā

Fonda naudas plūsmas ienākumi (bez īpašumu pārvērtēšanas ietekmes) 2016. gada I pusgadā bija 7 520 EUR, nodrošinot Fonda daļas vērtības pieaugumu par 0,59% kopš gada sākuma, jeb 1,12% gadā. Kopējā īpašumu tirgus vērtība bija 2 937 025 EUR.

Īres līgumu raksturojums

Lielāko daļu no dzīvokļu īres līgumiem (51,59% pēc platības) veido vēstniecību darbinieku īres līgumi ar vidēju un garu īres termiņu.

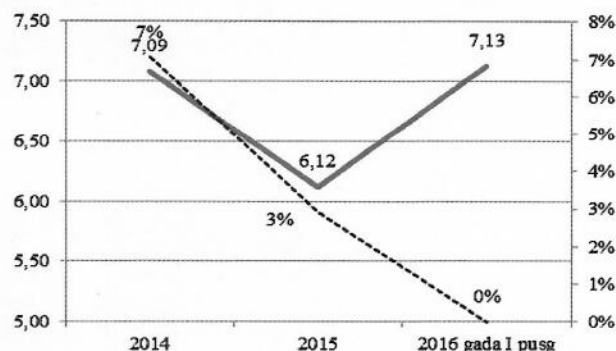
Visiem īrniekiem ir līdzīgas viena m² īres maksas.



Vidējie m² ienākumi un noslodze

Uz 30.06.2016. bija izīrēti visi izīrēšanai pieejamie dzīvokļi un pagraba telpas.

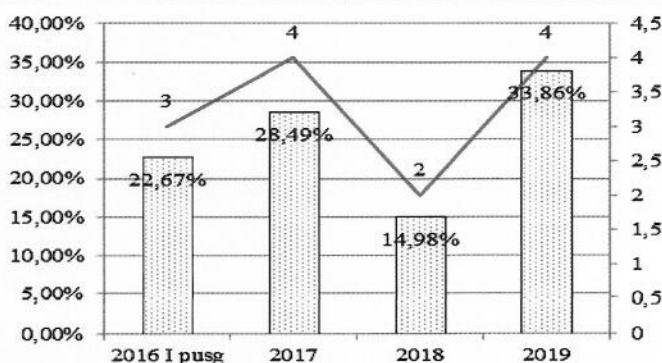
Noslodzes pieauguma rezultātā vidējie viena m² īres ienākumi pieauga no 6,12 EUR/m² līdz 7,95 EUR/m².



Īres līgumu termiņstruktūra

Vidējais naudas plūsmas svērtais dzīvokļu īres termiņš ir 2,1 gadi.

Dzīvokļu īres līgumu termiņš sadalījies vienmērīgi nākošajos 4 gados.



Finanšu svira

Konsolidējot visu to uzņēmumu finanšu pārskatus, kurus Fonds kontrolē, kopējais aktīvu apjoms pārsniegtu Fonda neto aktīvu vērtību. Fonda finanšu svira pēc bruto metodes būtu 2,21 un 2,24 pēc saistību metodes.

Finanšu svira ietekmē Fonda vērtības jutīgumu pret aktīvu/īpašumu vērtības izmaiņām. Samazinoties Fonda lielāko īpašumu vērtībām par 5%, Fonda vērtība un Fonda daļas vērtība mainītos sekojoši:

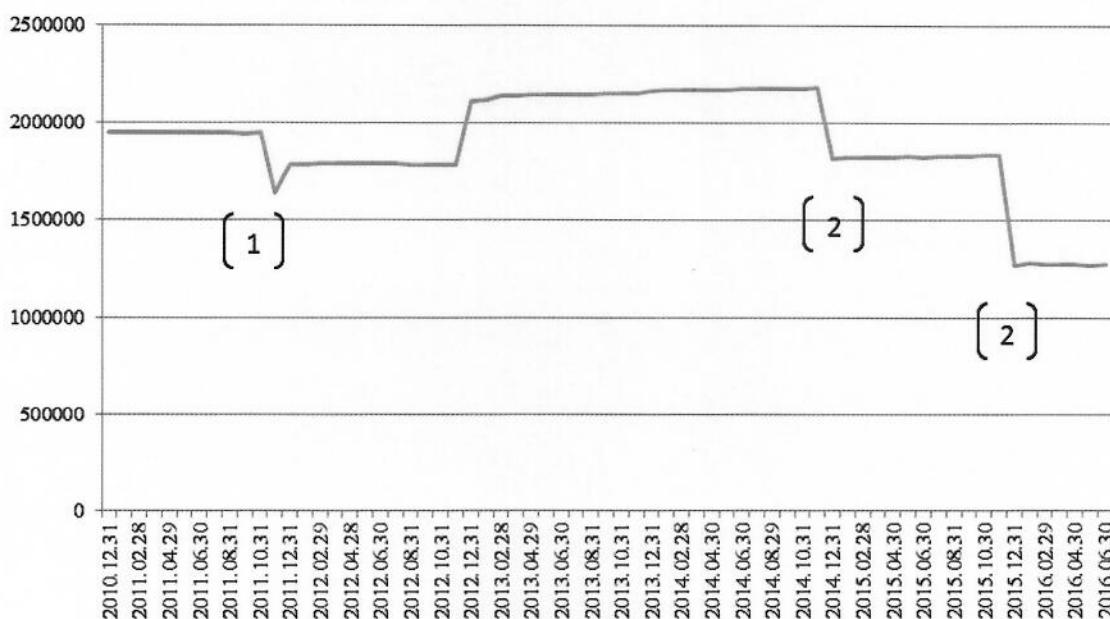
	Īpašuma vērtības izmaiņas (%)	Īpašuma vērtības izmaiņas (EUR)	Ietekme uz fonda daļas vērtību (%)
Īres nams Pumpura 3	-5.00%	-€ 139 751	-10.92%
Savrupmāja Ziedu 19	-5.00%	-€ 7 100	-0.55%
Kopā		-€ 146 851	-11.48%

Fonda daļas vērtības dinamika

Fonda daļas vērtība 2016. gada I pusgadā pieauga par 0,59%, jeb 1,12% gadā, pārrēķinot I pusgada ienesīgumu pēc saliktās gada likmes.

Fonda darbību iepriekšējos periodos būtiski ietekmēja noguldījuma zaudēšana AS "Latvijas Krājbanka" un termiņuzturēšanas atļaujas programmas apturēšana, kā rezultātā būtiski mainījās Īres nama efektīvākais pielietojuma veids un tirgus novērtējums.

Sabiedrība turpina tiesvedību par noguldījuma atgūšanu, pamatojoties uz kredītiestāžu 172. pantu (par mantas nodošanu turējumā) un uzskata, ka veiksmīga tiesvedības iznākuma varbūtība ir 50%.



[1] – Uzkrājumu izveidošana AS "Latvijas Krājbanka" noguldījumam

[2] – Īpašumu pārvērtēšana

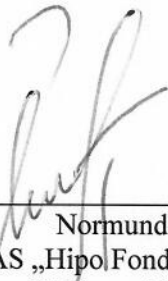
Fonda darbība turpmākajos periodos

Rīgas pilsētas īstenotā nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas politika, VID izvērstā cīņa pret nelegālo/neregistrēto uzņēmējdarbību īres tirgus jomā kā arī plānotās izmaiņas nodokļu politikā kopumā valstī sekmēs Fonda aktīvu naudas plūsmas un vērtības pieaugumu tuvākajos gados.

Pārvaldnieks prognozē nelielu īres cenu spiedienu/pieaugumu Rīgas premiālo dzīvokļu segmentā, jo daļa no privātajiem īpašniekiem mēģinās nodokļu izmaksas pārnest uz īrniekiem, savukārt daļa no

privātajiem īpašniekiem būs spiesti pārdot savus īpašumus, tādējādi veicinot premiālā segmenta dzīvokļu cenu tālāku korekciju.

Pārvaldnieks turpinās pielāgot īres namu ilgtermiņa nomnieku (pamatā vēstniecības darbinieku) vajadzībām, palielinot objekta drošību (caurlaižu sistēma, kameras), kā arī veicot mantu glabāšanas palīgtelpu iekārtošanu, kopējās infrastruktūras uzlabošanu un kopējas atpūtas/rekreācijas telpas izveidi.



Normunds Šuksts
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes priekšsēdētājs



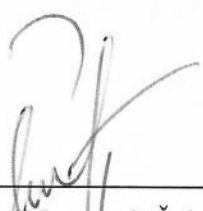
Oskars Tobīass
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

Rīgā, 2016.gada 11.augustā

Aktīvu un saistību pārskats

	Pielikums	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Aktīvi			
Īres nams Rīgā, Pumpura ielā 3	3	2 795 025	2 787 300
Ģimenes māja Ķekavā, Ziedu ielā 19	4	142 000	142 000
Noguldījumi kredītiestādēs	5	45 073	52 086
Citi aktīvi	6	71 875	100 834
Kopā aktīvi		3 053 973	3 082 220
Pasīvi			
Fonda neto aktīvu vērtība		1 279 539	1 279 019
Aizņēmumi	7	1 661 550	1 661 550
Atliktā uzņēmuma ienākuma nodokļa saistības		83 945	109 696
Uzkrājumi	8	11 078	13 872
Citas saistības	9	17 861	18 083
Kopā pasīvi		3 053 973	3 082 220

Pielikums no 10. līdz 15. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Normunds Šuksts
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes priekšsēdētājs



Oskars Tobias
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

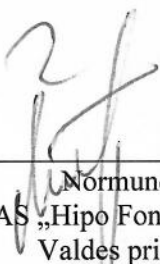
Rīgā, 2016.gada 11.augustā

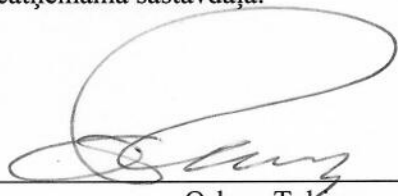
Ienākumu un izdevumu pārskats

		31.01.2016	31.01.2015*
		-	-
	Pielikums	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Nomas maksas ienākumi	10	65 490	94 907
Komunālie pakalpojumi	11	(1 102)	(2 374)
Īpašuma uzturēšanas izdevumi	12	(3 331)	(12 080)
Īpašuma administrēšanas izdevumi	13	(13 087)	(32 222)
Īpašuma ieņēmumi pirms procentu, nodokļu un nolietojuma atskaitījumiem		47 970	48 231
Investīciju naudas plūsma			
Kapitālie remontu un ieguldījumi		(7 725)	(25 498)
Bankas procentu maksājumi		(20 777)	(42 956)
Kopā investēšanas naudas plūsma		(28 502)	(68 454)
Vērtības izmaiņas no aktīvu un pasīvu pārvērtēšanas			
Īpašuma pārvērtēšana	14	7 725	(474 918)
Izmaiņas atliktajās nodokļu saistībās		(4 525)	-
Izmaiņas citos aktīvu un pasīvu posteņos		-	(7 148)
Kopā vērtības izmaiņas no aktīvu un pasīvu pārvērtēšanas		3 200	(482 066)
Fonda darbības nodrošināšana un administrēšana			
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	15	(12 798)	(36 144)
Atlīdzība turētājbankai		(1 290)	(2 580)
Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi	16	(1 060)	(7 298)
Kopā fonda darbības nodrošināšana un administrēšana		(15 148)	(46 022)
Pārskata perioda peļņa/(zaudējumi)		7 520	(548 311)

*Salīdzinošie dati par iepriekšējo periodu norādīti par pilnu pārskata gadu.

Pielikums no 10. līdz 15. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.


Normunds Šuksts
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes priekšsēdētājs

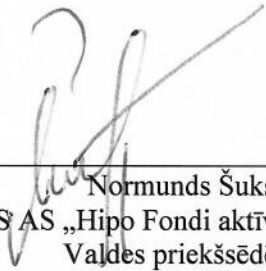

Oskars Tobīass
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

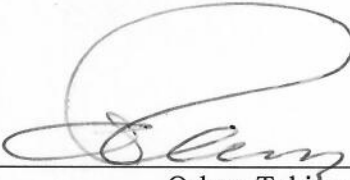
Rīgā, 2016.gada 11.augustā

Neto aktīvu kustības pārskats

	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Neto aktīvi pārskata perioda sākumā	1 272 019	1 820 330
Neto aktīvu palielinājums/(samazinājums) pārskata periodā	7 520	(548 311)
Neto aktīvi pārskata perioda beigās	1 279 539	1 272 019
Ieguldījumu fonda daļu skaits pārskata perioda sākumā	195	195
Ieguldījumu fonda daļu skaits pārskata perioda beigās	195	195
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu fonda daļu pārskata perioda sākumā	6 523	9 335
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu fonda daļu pārskata perioda beigās	6 562	6 523

Pielikums no 10. līdz 15. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.


Normunds Šuksts
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes priekšsēdētājs


Oskars Tobjass
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

Rīgā, 2016.gada 11.augustā

Pielikums

1. Vispārīgā informācija par Fondu

Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds "Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds II" (turpmāk – Fonds) ir reģistrēts Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2010. gada 26. novembrī.

Fonda ieguldījumu politika – investīciju veikšana naudas plūsmu ģenerējošos nekustamā īpašuma objektos, kas reģistrēti Latvijā. Brīvie Fonda naudas līdzekļi var tikt izvietoti arī likvīdos finanšu instrumentos, t.i., depozītu termiņnoguldījumos, īstermiņa valsts, korporatīvajos pārada vērtspapīros.

2. Nozīmīgi grāmatvedības uzskaites principi

Fonda finanšu pārskats ir sagatavots, pamatojoties uz tālāk minētajiem grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principiem.

Uz pārskata perioda beigām Fonda aktīvos bija divi īpašumi: daļa no īres nama Rīgā, Pumpura ielā 3 un ģimenes savrupmāja Ķekavā, Ziedu ielā 19. Fonda īpašumā esošo īres namu veic SIA „Pumpura iela”. Fondam pieder 57% no SIA „Pumpura iela” kapitāla daļām. “Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds I” pieder 43% no SIA „Pumpura iela” kapitāla daļām. Visi ienākumi un izdevumi, aktīvi un saistības abu Fondu pārskatos uzrādīti proporcionāli kapitāla daļām SIA kapitālā bez kontroles prēmijas/diskonta. Ģimenes savrupmājā Ķekavā, Ziedu ielā 19 reģistrēta uz Pārvaldnieka vārda par labu Fonda ieguldītājiem.

Noguldījumi kredītiestādēs

Fonda naudas līdzekļi ir Fonda un Fonda meitas uzņēmumu prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm.

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Fonda funkcionālā valūta ir eiro (EUR). Šie finanšu pārskati ir sagatavoti atbilstoši darījumu uzskaitē eiro, kas ir Fonda uzrādīšanas valūta. Darījumi ārvalstu valūtā tiek pārvērtēti eiro pēc darījuma dienā spēkā esošā Latvijas Bankas noteiktā ārvalstu valūtas maiņas kursa.

Debitoru parādi

Debitoru parādi ir neatvasināti finanšu aktīvi, kas nekotējas aktīvā tirgū, ar fiksētiem vai nosakāmiem maksājumiem.

Atzīšana/ izslēgšana no aktīviem

Debitoru prasības tiek atzītas datumā, kad tās tiek nodotas Fondam vai Fonds tās izsniedz. Debitoru parādu atzīšana tiek pārtraukta norēķinu dienā.

Aktīvu vērtības samazināšanās

Uzkrājumi aizdevumu un debitoru parādu samazinājumam tiek izveidoti brīdī, kad pastāv objektīvi pierādījumi tam, ka Fonds vai tā meitas sabiebrības nevarēs saņemt debitoru parādu pilnā vērtībā atbilstoši sākotnēji noteiktajiem atmaksas termiņiem. Ilgstošas debitora finansiālas grūtības, bankrota iestāšanās vai reorganizācijas varbūtība un saistību neizpilde vai atmaksas termiņu kavējums (vairāk nekā 30 dienas) tiek uzskatīti par finanšu aktīvu vērtības samazināšanās indikatoriem. Aktīva uzskaites vērtība tiek samazināta, izmantojot uzkrājumu kontu, un zaudējumu summa tiek iekļauta peļņā vai zaudējumos ienākumu un izdevumu pārskatā. Brīdī, kad aizdevums vai debitoru parāds kļūst neatgūstams, tas tiek savstarpēji norakstīts ar uzkrājumu kontu attiecīgajam finanšu aktīvam.

Ieguldījumi īpašumos

Nekustamais īpašums sākotnēji tiek novērtēts atbilstoši iegādes izmaksām. Iegādes aprēķina, pirksanai cenai pieskaitot izdevumus, kas ir saistīti ar konkrētā nekustamā īpašuma iegādi (notāra izmaksas, valsts un pašvaldību nodevas u tml.)

Turpmāk nekustāmo īpašumu pārvērtē tā patiesajā vērtībā, pamatojoties uz tā tirgus vērtību. Fonda ieguldījumiem nekustamajā īpašumā tirgus vērtību nosaka vienu reizi gadā.

Tirgus vērtību nosaka neatkarīgi sertificēti vērtētāji. Viena un tā paša vērtētāja pakalpojumi netiek Sabiedrības apstiprināta neatkarīgu profesionālu ekspertu komisija. Vērtības izmaiņas tiek atspoguļotas peļņā vai zaudējumos. Starpperiodā, pamatojoties uz pārvaldnieka lēmumu, īpašuma vērtība var tikt koriģēta par veiktajiem ieguldījumiem īres nama rekonstrukcijā vai būtiskos remonta darbos.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta atbilstoši „Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem”, izmantojot vienu no divām metodēm:

- (a) salīdzinošo darījumu metode;
- (b) naudas plūsmas un ienākumu kapitalizācijas metode;

Ekspertu komisija veic novērtējumu, balstoties uz piesardzības principu un piemērotākās vērtēšanas metodes izvēle notiek, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Ienākumu un izdevumu uzskaitē

Uzņēmumu pamatdarbības ienākumi ir nomas maksa, kas tiek saņemta par īres nama dzīvokļu īri. Saņemtie rēķini no piegādātājiem par komunālajiem un citiem pakalpojumiem pilnā apmērā tiek norakstīti izdevumos, savukārt nomniekiem piestādītie komunālo pakalpojumu un citu sniegto pakalpojumu rēķini tiek atzīti saimnieciskās darbības ieņēmumos, kuri tiek aprēķināti ņemot vērā iznomāto telpu platību un ikmēneša skaitītāju rādītājus. Ieņēmumu un izdevumu starpība tiek atspoguļota ienākumu un izdevumu pārskatā.

Atlīdzību par Fonda pārvaldīšanu un turētājbankas funkciju veikšanu aprēķina kā noteiktu daļu no Fonda mēneša vidējās aktīvu vērtības, kuru uzkrāj un izmaksā reizi mēnesī.

Nodokļi

Fonds nav juridiska persona, tādēļ tas saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas prasībām nav uzņēmumu ienākuma nodokļa, pievienotās vērtības nodokļa vai citu nodokļu maksātājs.

Savukārt Fonda meitas uzņēmumu pievienotās vērtības nodoklis, uzņēmuma ienākuma nodoklis un citi nodokļi tiek aprēķināti saskaņā ar Latvijas Republikas nodokļu tiesību aktu prasībām

Uzņēmumu ienākuma nodokli par pārskata periodu veido pārskata perioda aprēķinātais un atliktais nodoklis.

Atliktais nodoklis tiek aprēķināts saskaņā ar saistību metodi attiecībā uz visām pagaidu atšķirībām starp aktīvu un saistību vērtībām finanšu pārskatā un to vērtībām nodokļu aprēķinu mērķiem. Atliktā nodokļa aprēķinos tiek izmantotas bilances datumā spēkā esošās nodokļu likmes, kas sagaidāmas periodos, kad paredzēts realizēt attiecīgo atliktā nodokļa aktīvu vai nokārtot atliktā nodokļa saistības. Pagaidu atšķirības galvenokārt rodas, izmantojot atšķirīgas pamatlīdzekļu nolietojuma likmes, kā arī no izveidotajiem uzkrājumiem. Atliktā nodokļa aktīvu atzīst, ja pastāv liela varbūtība, ka tiks gūta ar nodokli apliekama peļņa, uz kuru varēs attiecināt atskaitāmo pagaidu atšķirību.

3. Īres nams Rīgā, Pumpura ielā 3

	Uzskaites vērtība 30.06.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Īres nams Rīgā, Pumpura ielā 3	2 795 025	218,44	2 787 300	217,92
Īres nams Rīgā, Pumpura ielā 3	2 795 025	218,44	2 787 300	217,92

Ieguldījuma īpašums uz pārskata datumu tiek atspoguļots tirgus vērtībā, kuru reizi gadā nosaka neatkarīgi sertificēti vērtētāji. Viena vērtētāja pakalpojumi netiek izmantoti vairāk kā 3 gadus pēc kārtas. Starpperiodā, pamatojoties uz pārvaldnieka lēmumu, īpašuma vērtība tiek paaugstināta/koriģēta atbilstoši veiktajiem kapitālieguldījumiem.

4. Ģimenes māja Ķekavā, Ziedu ielā 19

	Uzskaites vērtība 30.06.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Ģimenes māja Ķekavā, Ziedu ielā 19	142 000	11,10	142 000	11,10
Ģimenes māja Ķekavā, Ziedu ielā 19	142 000	11,10	142 000	11,10

Ieguldījuma īpašums tiek atspoguļots tirgus vērtībā, kuru reizi gadā nosaka neatkarīgs sertificēts vērtētājs.

5. Noguldījumi kredītiestādēs

	Uzskaites vērtība 30.06.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Prasības uz pieprasījumu AS „Swedbank”	18 262	1,43	8 889	0,69
Prasības uz pieprasījumu AS „SEB banka”	26 811	2,09	43 197	3,38
Kopā noguldījumi kredītiestādēs	45 073	3,52	52 086	4,07

6. Citi aktīvi

	Uzskaites vērtība 30.06.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Pircēju un pasūtītāju parādi	20 231	1,58	3 864	0,30
Citi debitori	51 644	4,04	96 970	7,58
Kopā citi aktīvi	71 875	5,62	100 834	7,88

7. Aizņēmumi

	Uzskaites vērtība 30.06.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Aizņēmums no AS „SEB banka”	1 661 550	129,86	1 661 550	129,91
Kopā aizņēmumi	1 661 550	129,86	1 661 550	129,91

2012.gadā AS „SEB banka” izsniedza aizdevumu 2 915 000 EUR apmērā SIA „Pumpura iela”, kuras 57% kapitāla daļas pieder Fondam. Uz pārskata apstiprināšanas brīdi aizdevums ir pagarināts uz termiņu līdz 2018.gada 21.martam ar bāzes likmi 3 mēn, EURIBOR un pievienoto procentu likmi 2.46 % gadā. Ņemot vērā, ka visi aktīvi un saistības Fonda pārskatos tiek uzrādīti proporcionāli kapitāla daļām uzņēmuma kapitālā, Fonda saistībās tiek atzīta aizdevuma daļa 1661 550 EUR apmērā.

8. Uzkrājumi

	Uzskaites vērtība 30.06.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Uzkrājumi paredzamajiem nodokļiem	1 377	0,11	779	0,06
Uzkrājumi īrnieku drošības depozītiem	9 701	0,76	8 713	0,68
Citi uzkrājumi	-	-	4 380	0,34
Kopā uzkrājumi	11 078	0,87	13 872	1,08

Uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem tiek veidoti pircēju un pasūtītāju parādiem, kuru atmaksas termiņa kavējums ir vairāk nekā 30 dienas.

9. Citas saistības

	Uzskaites vērtība 30.06.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	4 812	0,38	3 865	0,30
Nākamo periodu ieņēmumi	12 832	1,00	1 663	0,13
Fonda uzkrātie izdevumi	3 709	0,29	3 806	0,30
Citas saistības	-3 492	-0,27	8 749	0,68
Kopā citas saistības	17 861	1,40	18 083	1,41

10. Nomas maksas ienākumi

	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Nomniekiem piestādītie rēķini	66 232	95 954
Nomnieku piesaistes izdevumi	-	(1 047)
Uzkrājumi kavētajiem maksājumiem	(742)	-
Kopā nomas maksas ienākumi	65 490	94 907

11. Komunālie pakalpojumi

	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Elektrība	(5 064)	(774)
Gāze	(4 964)	(1 557)
Ūdens	(978)	(43)
Komunālo pakalpojumu ienākumi*	9 904	-
Kopā komunālie pakalpojumi	(1 102)	(2 374)

*) Komunālo pakalpojumu ienākumos tiek uzskaitīti nomnieku un īrnieku maksājumi par komunālajiem pakalpojumiem, kurus aprēķina atbilstoši individuālajiem skaitījumiem vai ievērojot proporcionalitāti. Nomnieku un īrnieku pārmaksa pārskata periodā izskaidrojama ar komunālo pakalpojumu izmaksu attiecināšanas periodizācijas maiņu, kuras rezultātā: (a) ienākumu atzīšana no nomniekiem izstādītajiem rēķiniem notiek vienu mēnesi ātrāk nekā (b) izdevumu atzīšana saskaņā ar saņemtajiem komunālo pakalpojumu rēķiniem.

12. Īpašuma uzturēšanas/apsaimniekošanas izdevumi

	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Koplietošanas telpu un teritorijas uzkopšana	(2 458)	(5 533)
Ēkas konstruktīvie elementi	(85)	(219)
Apkures un ventilācijas sistēma	(1 225)	(2 035)
Ūdens un kanalizācijas sistēma	(696)	(700)
Elektroapgādes sistēma	(520)	(1 021)
Tehniskā vadība	(1 428)	(3 021)
Sakari un sakaru sistēma	-	(77)
Lifta uzturēšana	(895)	(3 261)
Sadzīves tehnikas nomaiņa	(957)	(6 464)
Apsardze un drošības sistēmu uzturēšana	(1 033)	(878)
Uzkrājumi kavētajiem maksājumiem	143	(779)
Citi izdevumi	(2 131)	(1 678)
Īpašuma apsaimniekošanas/uzturēšanas ienākumi*	7 954	13 586
Kopā īpašuma apsaimniekošanas/uzturēšanas izdevumi	(3 331)	(12 080)

*) Īpašuma uzturēšanas/apsaimniekošanas ienākumos tiek uzskaitīti nomnieku un īrnieku maksājumi par īpašumu uzturēšanu

13. Īpašuma administrēšanas izdevumi

	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	(11 236)	(12 001)
Īpašuma apdrošināšana	(759)	(979)
Īpašuma pārvaldīšana	(2 394)	(4 788)
Uzskaites organizēšana	(730)	(1 525)
Juridiskie pakalpojumi	(89)	(617)
Komisijas maksājumi	(48)	(107)
Reprezentācijas izdevumi	(266)	(117)
Ekspertu atzinumi	(1 847)	(5 501)
Citi izdevumi	(923)	(6 587)
Īpašuma administrēšanas ienākumi*	5 205	-
Kopā īpašuma administrēšanas izdevumi	(13 087)	(32 222)

*) Īpašuma administrēšanas ienākumos tiek uzskaitīti nomnieku un īrnieku maksājumi par īpašumu administrēšanu

14. Īpašuma pārvērtēšana

	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Īpašuma pārvērtēšana pēc sertificēta vērtētāja atzinuma	-	(474 918)
Īpašuma pārvērtēšana atbilstoši veiktajiem kapitālieguldījumiem	7 725	-
Kopā īpašuma pārvērtēšana	7 725	(474 918)

Pārskata periodā veiktie kapitālieguldījumi īpašumos tiek pievienoti īpašuma uzskaites vērtībai kā "Īpašuma pārvērtēšana atbilstoši veiktajiem kapitālieguldījumiem". Sagatavojot revidētos finanšu pārskatus, Sabiedrība veiks visa īpašuma pārvērtēšanu.

15. Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam

	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Atlīdzība IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”	(12 798)	(36 144)
Kopā atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	(12 798)	(36 144)

16. Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Auditoru pakalpojumi	(600)	(892)
Citi izdevumi	(460)	(6 406)
Kopā pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi	(1 060)	(7 298)

17. Ieguldījumu fonda darbības rādītāju dinamika

	30.06.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Ieguldījumu fonda apliecību skaits	195	195
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība perioda sākumā	6 523	9 335
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība	6 562	6 523
Ieguldījumu apliecības vērtības izmaiņa pārskata periodā	39	(2 812)
Dienų skaits gadā	366	365
Ieguldījumu fonda gada ienesīgums	0,59%	(30,12%)