

IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”

SLĒGTAIS ALTERNATĪVAIS IEGULDĪJUMU FONDS

“HIPO LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS II”

2015.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 Āboltiņš – 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:	2015.gada 01.janvāris – 2015.gada 30.jūnijs

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums par fonda darbību pārskata periodā

Līdzekļu pārvaldītājs: IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”, turpmāk tekstā – „Hipo Fondi”

Ieguldījumu fonds: Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds „Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds II”, turpmāk tekstā – „Fonds”

Ieguldījumu Fonda turētājbanka: AS “Swedbank”

Fonda ienākumi un aktīvu vērtība 2015.gada 1.pusgadā turpināja samazināties, ko izraisīja premiālā segmenta dzīvokļu vērtības un šī segmenta īres ienākumu kritums. Iepriekšējos periodos pārtrauktā uzturēšanas atļauju izsniegšanas programmas realizācija un ekonomiski politiskā situācija, faktiski, ir apturējusi darījumus ar premiālā segmenta dzīvokļiem.

Fonda peļņa 2015.gada 1.pusgadā bija 6 394 EUR. Īpašumu neto naudas plūsmas ienākumi, iekļaujot īpašuma apsaimniekošanu, administrēšanu, nekustamā īpašuma nodokli, ieguldījumus īpašumā un bankas aizņēmuma procentus, bija negatīva -41 857 EUR, bet Fonda pārvaldes un administrēšanas izdevumi sastādīja -26 838 EUR.

Fonda NAV perioda sākumā*	2015.06.30	
	€ 1 820 330	% no NAV
Nomas ienākumi	€ 48 913	2,69%
Apsaimniekošanas izdevumi **	-€ 53 125	-2,92%
Īpašuma pārvaldes un administrēšanas izdevumi	-€ 13 667	-0,75%
Īpašumu finansēšanas procentu izdevumi	-€ 23 979	-1,32%
Īpašumu neto naudas plūsmas ienākumi	-€ 41 857	-2,30%
Īpašumu pārvērtēšana, atliktais UIN utml.	€ 75 089	4,13%
Atlīdzība Fonda pārvaldniekam	-€ 18 269	-1,00%
Atlīdzība turētājbankai	-€ 1 290	-0,07%
Citi Fonda pārvaldes izdevumi	-€ 7 279	-0,40%
Fonda pārvalde un administrēšana	-€ 26 838	-1,47%
Fonda peļņa periodā	€ 6 394	0,35%
Fonda NAV perioda beigās	€ 1 826 724	100,35%

* Augšminētais aktīvu/saistību un ienākumu/izdevumu un pārskati sagatavoti, pamatojoties uz operatīvajiem apsaimniekojošo uzņēmumu datiem, proporcionāli Fonda īpašumā esošajām apsaimniekojošo uzņēmumu kapitāla daļām. Ieguldījumiem netiek piemērotas kontroles/likviditātes diskonts.

** Apsaimniekošanas izdevumos ir iekļauti: a) ēkas īpašnieka veiktie ieguldījumi īpašumā, kas nepieciešami īrnieku piesaistei, piemēram, dzīvokļu kosmētiskie remontī, un b) ēkas tekošie uzturēšanas izdevumi, kurus nav bijis iespējams attiecināt/pārnest uz telpu īrniekiem.

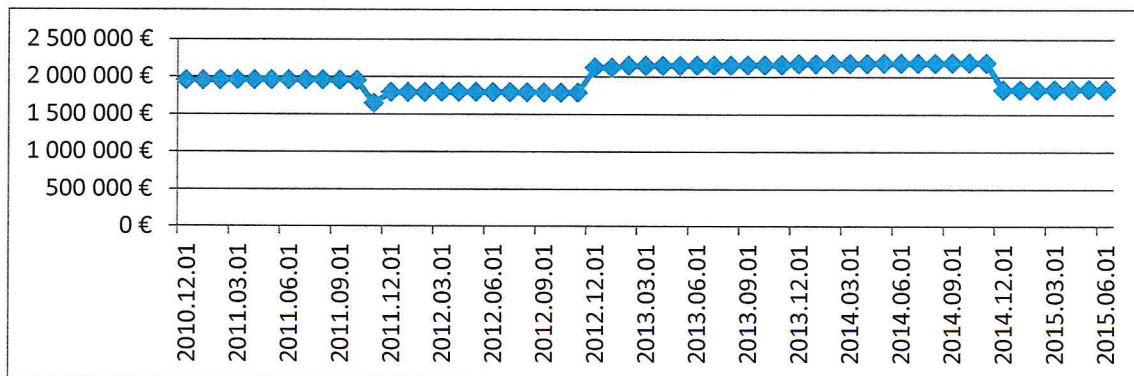
Veicot ieguldījumus dzīvokļu labiekārtošanā 20 779 EUR apmērā, kā arī, piemērojot aktīvu atlaižu politiku, 2015.pusē ir noslēgti/pārjaunoti 5 dzīvokļu īres līgumi, kas nākošajos pārskata periodos paaugstinās vidējos nomas ienākumus līdz 9 500 EUR mēnesī, kas atbilst 114 200 EUR ienākumiem ik gadu. Kumulatīvā neizīrētā platība pirmajos 6 mēnešos sastādīja 22.43% no visa īpašuma lietderīgās/izīrējamās platības, bet uz 31.06.2015. Faktiski neizīrēts bija atlicis viens dzīvoklis 185m² platībā, kas sastādīja 7.24% no visu dzīvokļu platības.

Fonda galvenie ieguldījumi uz 30.06.2015. bija īres nams Rīgā, Pumpura ielā 3 (57% kapitāla daļu) un ģimenes māja Ziedu ielā 19, Ķekavā. Zemāk dots Fonda aktīvu un saistību pārskats uz 30.06.2015.

Aktīvi	
Īres nams Rīgā, Pumpura 3 (57%)	€ 3 262 218
Ģimenes māja, Ķekavā, Ziedu 19	€ 189 000
Noguldījumi kredītiestādēs	€ 50 986
Citi aktīvi	€ 63 921
Kopā aktīvi	€ 3 566 125
Saistības	
Fonda NAV	€ 1 826 724
Aizņēmums no SEB	€ 1 661 550
Citas saistības	€ 24 785
Atliktā UIN saistības	€ 53 066
Kopā saistības	€ 3 566 125

Fonda daļas vērtība

Fonda daļas vērtība (NAV) 2015.gada 1.pusgadā pieaugusi līdz 1 826 724 EUR, jeb par 0.35%, salīdzinot ar perioda sākumu.



Fonda 2015.gada 1.pusgada rezultātos nav ņemtas vērā jaunākās īpašumu tirgus vērtības. Politiskās un ekonomiskās situācijas dēļ premiālā segmenta dzīvokļu cenas turpināja samazināties. Zemās darījumu aktivitātes dēļ nav iespējams objektīvi noteikt šādu īpašumu tirgus cenu, taču cenas samazinājums var sasniegt 10-15% no objektu vērtības, salīdzinot ar 2014.gada 31.decembri. Fonda pārvaldnieks veiks īpašumu tirgus vērtības aktualizāciju līdz 31.12.2015., kad paredzēts uzsākt fonda likvidāciju.

Fonda darbība turpmākajos periodos

Fonda pārvaldnieks 2015.gadā turpinās pilnveidot īpašumus, to apsaimniekošanu un nomnieku sastāvu, lai nodrošinātu maksimālu īpašumu vērtību uz fonda likvidācijas uzsākšanas brīdī.

Fonda pārvaldnieks veic sagatavošanās darbus īpašumu pārdošanai atbilstoši fonda ieguldījumu stratēģijai, kas paredz Fonda likvidācijas uzsākšanu 2015.gada 31.decembrī.

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

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

Rīgā, 2015.gada 28.augustā

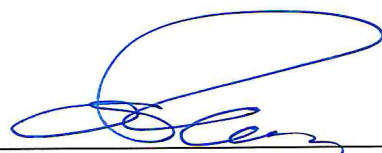
Aktīvu un saistību pārskats

		30.06.2015	31.12.2014
	Pielikums	EUR	EUR
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	1	2 608	28 709
Ieguldījumu īpašums	2	189 000	189 000
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	3	-	-
Aizdevumi un debitoru parādi			
Aizdevumi	4	1 560 031	1 529 046
Debitoru parādi	5	79 235	78 352
Kopā aktīvi		1 830 874	1 825 107
Saistības			
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	6	(4 150)	(4 301)
Pārējās saistības		-	(476)
Kopā saistības		(4 150)	(4 777)
Izmaksām pieejamie neto aktīvi		1 826 724	1 820 330

Pielikums no 10. līdz 13. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



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



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

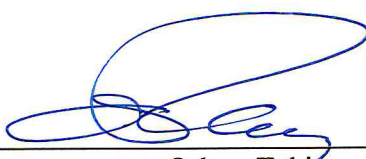
Rīgā, 2015.gada 28.augustā

Ienākumu un izdevumu pārskats

	Pielikums	01.01.2015.	01.01.2014.
		-	-
		30.06.2015.	30.06.2014.
		EUR	EUR
Ienākumi			
Procentu ienākumi no izsniegtajiem aizdevumiem	4	30 985	30 985
Ienākumi no nekustamā īpašuma iznomāšanas		1 710	1 710
Pārējie ienākumi		537	-
Kopā ienākumi		33 232	32 695
Izdevumi			
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam		(18 269)	(21 756)
Atlīdzība turētājbankai		(1 290)	(1 414)
Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi		(7 279)	(959)
Kopā izdevumi		(26 838)	(24 129)
Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi		6 394	8 566

Pielikums no 10. līdz 13. 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, 2015.gada 28.augustā

Neto aktīvu kustības pārskats

	30.06.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Izmaksām pieejamie neto aktīvi pārskata perioda sākumā	1 820 330	2 169 323
Pārskata perioda peļņa	6 394	(348 993)
Izmaksām pieejamie neto aktīvi pārskata perioda beigās	1 826 724	1 820 330
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	9 335,0234	11 124,7342
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu fonda daļu pārskata perioda beigās	9 367,8166	9 335,0234

Pielikums no 10. līdz 13. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

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

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

Rīgā, 2015.gada 28.augustā

Pielikums

1. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

	Uzskaites vērtība 30.06.2015. EUR	% no kopējiem fonda aktīviem 30.06.2015.	Uzskaites vērtība 31.12.2014. EUR	% no kopējiem fonda neto aktīviem 31.12.2014.
Prasības uz pieprasījumu AS „Swedbank”	2 608	0,14	28 709	1,58
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	2 608	0,14	28 709	1,58

2. Ieguldījuma īpašums

	Uzskaites vērtība 30.06.2015. EUR	% no kopējiem fonda aktīviem 30.06.2015.	Uzskaites vērtība 31.12.2014. EUR	% no kopējiem fonda neto aktīviem 31.12.2014.
Zemes gabals ar apdzīvoto māju	189 000	10,35	189 000	10,38
Kopā ieguldījuma īpašums	189 000	10,35	189 000	10,38

2014. gadā nekustamā īpašuma, kuras atrašanās vieta ir Ķekavas pag., Odukalnā, Ziedu ielā 19, novērtējuma atskaiti sagatavoja SIA „Vērtējums”, izmantojot divas vērtēšanas metodes: izmaksu aizvietošanas metodi un salīdzināmo darījumu metodi. Pēc izmaksu aizvietošanas metodes tika noteikta vērtība EUR 190 000 un pēc salīdzinošo darījumu metodes tika noteikta vērtība EUR 189 000. Saskaņā ar Fonda darbības noteikumiem ir atļauts izmantot tikai vienu no vērtēšanas metodēm līdz ar to nekustamā īpašuma gala vērtība noteikta EUR 189 000.

3. Ieguldījumi meitas sabiedrībās

a) Ieguldījumi meitas sabiedrībās uz 2015. gada 30. jūnijā

	Līdzdalība pamat - kapitālā %	Līdz- dalība pamat kapitālā EUR	Pārvērtē- šanas rezultāts EUR	Aizde- vuma samazinā- jums EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA Pumpura iela Reģ.nr. 40103520813	57	1 622	(13 748)	12 126*	-	-
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās					-	-

*2014. gada 31. decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -12 126, kas 2015. gada pirmā pusgada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

3. Ieguldījumi meitas sabiedrībās (turpinājums)

b) Ieguldījumi meitas sabiedrībās uz 2014.gada 31.decembri

	Līdzdalība pamat - kapitālā %	Līdz- dalība pamat kapitālā EUR	Pārvrtē- šanas rezultāts EUR	Aizde- vuma samazinā- jums EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA Pumpura iela Reģ.nr. 40103520813	57	1 622	(13 748)	12 126*	-	-
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās					-	-

*2014.gada 31.decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -12 126, kas 2014. gada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums. 2014.gada pārvērtēšanas aprēķinā izmantota nekustamā īpašuma vērtība, pieņemot, ka īpašums tiks pārdots kā nedalāma vienība, t.i. kā īres nams. Ja 2014.gadā SIA "Pumpura iela" kapitālu daļu pārvērtēšanas aprēķinā būtu izmantota nekustamā īpašuma tirgus vērtība, pieņemot, ka dzīvokļi tiek pārdoti atsevišķi, ieguldījuma SIA "Pumpura iela" uzskaites vērtība uz 2014. gada 31. decembri būtu 324 146 EUR.

4. Aizdevumi

a) Aizdevumi uz 2015.gada 30.jūnijā

Aizdevumi	Aizdevuma pamat- summa EUR	Aizdevuma procentu likme gadā %	Aizdevuma uzkrāto procentu vērtība EUR	Aizdevuma samazi- nājums EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela” Reģ.nr.40103520813 ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	1 388 511	4,50	183 646	(12 126)*	1 560 031	86,06
Kopā aizdevumi					1 560 031	86,06

*2014.gada 31.decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -12 126, kas 2015. gada pirmā pusgada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

4. Aizdevumi (turpinājums)

b) Aizdevumi uz 2014.gada 31.decembri

Aizdevumi	Aizdevuma pamat- summa EUR	Aizdevuma procentu likme gadā %	Aizdevuma uzkrāto procentu vērtība EUR	Aizdevuma samazi- nājums EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela” Reģ.nr.40103520813 ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	1 388 511	4,50	152 661	(12 126)*	1 529 046	83,82
Kopā aizdevumi					1 529 046	83,82

*2014.gada 31.decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -12 126, kas 2014. gada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

5. Debitoru parādi

	30.06.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela”	78 352	4,29	78 352	4,30
Pārējie debitori	883	0,05	-	-
Debitoru parādi kopā	79 235	4,34	78 352	4,30

6. Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi

	30.06.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	3 050	3 340
Uzkrājumi revidenta atlīdzībai	600	459
Atlīdzība turētājbankai	215	217
Nākamo periodu ieņēmumi	285	285
Kopā nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	4 150	4 301

7. Ieguldījumu fonda darbības rādītāju dinamika

	30.06.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
Ieguldījumu fonda apliecību skaits	195	195
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība perioda sākumā	9 335,02	11 124,73
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība	9 367,82	9 335,02
Ieguldījumu apliecības vērtības izmaiņa pārskata periodā	32,80	(1 789,71)
Dienų skaits gadā	365	365
Ieguldījumu fonda gada ienesīgums	0,35%	(16,09%)