

AS “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība “Hipo Fondi””
SLĒGTAIS ALTERNATĪVAIS IEGULDĪJUMU FONDS
“HIPO LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS II ”

2014. 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:	LV0000400653
Ieguldījumu fonda pārvaldes sabiedrība:	AS “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība “Hipo Fondi””
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 Ābolģiņš – atbrīvots 20.03.2014
Valde	Valdes priekšsēdētājs – Normunds Šuksts – iecelts 01.09.2013 Valdes loceklis – Andis Šģrģls – iecelts 11.12.2013 Valdes loceklis – Oskars Tobiass – iecelts 02.06.2014 Valdes priekšsēdētājs – Aleksejs Marģenko – atbrģvots 31.08.2013 Valdes loceklis – Aldis Austers – atbrģvots 15.05.2014
Pģrskata periods:	2014. gada 01. janvģris – 2014. gada 30. jģnijs

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums par fonda darbību pārskata periodā

Līdzekļu pārvaldītājs: AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība „Hipo Fondi””

Ieguldījumu fonds: Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds „Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds II”

Ieguldījumu plāna turētājbanka: AS “Swedbank”

Fonda investīciju politika

Slēgtā ieguldījuma fonda „Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds II” mērķis ir nodrošināt ieguldītājiem kapitāla pieaugumu, veicot investīcijas nekustamā īpašuma objektos Latvijā, kas reģistrēti Rīgā vai Rīgas rajonā. Paredzams, ka kapitāla pieaugumu pamatā veidos īpašumu cenu palielinājums nākotnē. Brīvie fonda naudas līdzekļi var tikt izvietoti arī likvīdos finanšu instrumentos.

Fonda objektos 2014. gada pirmajā pusē tika veikti tehniskie due-dilligence procesi, lai noteiktu objektu atbilstību drošības prasībām un sagatavotu kapitālieguldījumu plānus nākošajiem 12 mēnešiem

Fonda objektos 2014. gada pirmajā pusē noslodze pārsniedza 90% no kopējās izīrējamās platības.

2014. gada otrajā pusē plānots izstrādāt un apstiprināt kapitālieguldījumu plānu objektiem, kuros iespējama papildu platību izbūve, kā arī ieviest standartizētus līgumus ar īrniekiem un reorganizēt īpašumu pārvaldes un apsaimniekošanas funkcijas

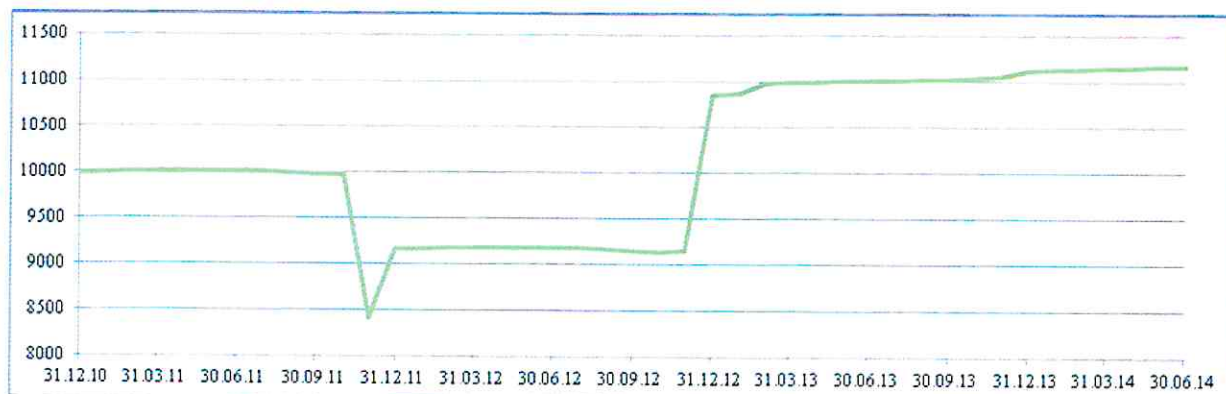
Fonda galvenie darbības rādītāji

Fonda ienākumi 2014. gada pirmajā pusgadā bija 32,7 tūkst. EUR, bet peļņa 8,6 tūkst. EUR. Fonda pusgada ienākumu/peļņas aprēķinā netiek ņemtas vērā nekustamā īpašuma tirgus vērtības izmaiņas, kas tiek noteiktas reizi gadā.

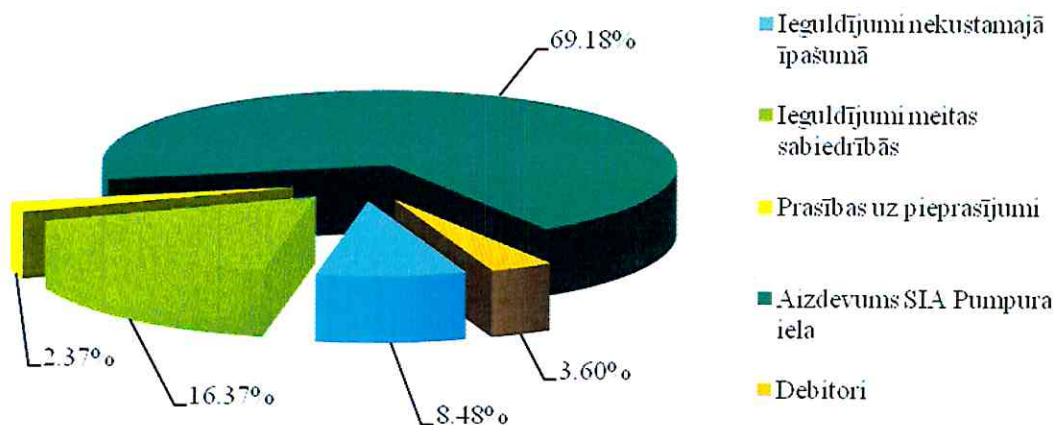
Fonda daļas vērtības izmaiņas (%)

Pēdējā mēnesī	Pēdējos 3 mēnešos	Pēdējos 6 mēnešos	Pēdējā 1 gadā	Pēdējos 2 gados	Kopš darbības sākuma
0.07%	0.21%	0.39%	1.47%	10.30%	3.18%

Fonda daļas vērtības izmaiņas (EUR)



Fonda portfeļa struktūra pa aktīvu veidiem uz 30.06.2014.



Ieguldījums SIA Pumpura iela kapitāla daļās, kā arī aizdevums SIA Pumpura iela ir klasificējami kā netieši ieguldījumi nekustamajā īpašumā. Ieguldījums SIA Pumpura iela kapitāla daļās uz 30.06.2014. ir atspoguļots patiesajā vērtībā.

Normunds Šuksts
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes priekšsēdētājs

Andis Štrāls
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes loceklis

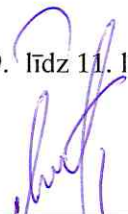
Oskars Tobiašs
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes loceklis

Rīgā, 2014. gada 20. augustā

Aktīvu un saistību pārskats

		30.06.2014	31.12.2013
	Pielikums	EUR	EUR
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	1	51 739	34 930
Ieguldījumu īpašums	2	184 973	184 973
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	3	357 322	357 322
Aizdevumi un debitoru parādi			
Aizdevumi	4	1 509 674	1 478 690
Debitoru parādi	5	79 518	117 951
Kopā aktīvi		2 183 226	2 173 866
Saistības			
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	6	(5 337)	(4 543)
Kopā saistības		(5 337)	(4 543)
Izmaksām pieejamie neto aktīvi		2 177 889	2 169 323

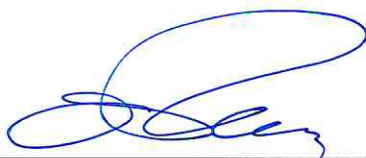
Pielikums no 09. līdz 11. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Normunds Šuksts
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes priekšsēdētājs



Andis Štrāls
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes loceklis



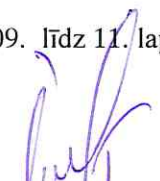
Oskars Tobīass
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes loceklis

Rīgā, 2014. gada 20. augustā

Ienākumu un izdevumu pārskats

	Pielikums	01.01.2014.	01.01.2013.
		-	-
		30.06.2014.	30.06.2013.
		EUR	EUR
Ienākumi			
Procentu ienākumi par prasībām pret kredītiestādēm		-	10
Procentu ienākumi no izsniegtajiem aizdevumiem	4	30 985	30 984
Ienākumi no nekustamā īpašuma iznomāšanas		1 710	1 710
Nerealizētais ieguldījumu vērtības palielinājums, neto		-	22 705
Kopā ienākumi		32 695	55 409
Izdevumi			
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam		(21 756)	(21 400)
Atlīdzība turētājbankai		(1 414)	(1 890)
Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi		(959)	(2 447)
Kopā izdevumi		(24 129)	(25 737)
Pārskata perioda peļņa vai zaudējumi		8 566	29 672

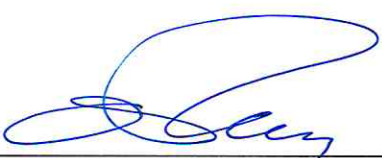
Pielikums no 09. līdz 11. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Normunds Šuksts
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes priekšsēdētājs



Andis Štrāls
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes loceklis



Oskars Tobiaass
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes loceklis

Rīgā, 2014. gada 20. augustā

Neto aktīvu kustības pārskats

	30.06.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
Izmaksām pieejamie neto aktīvi pārskata perioda sākumā	2 169 323	2 116 756
Pārskata perioda peļņa	8 566	52 567
Izmaksām pieejamie neto aktīvi pārskata perioda beigās	2 177 889	2 169 323
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	11 124,7342	10 855,1629
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu fonda daļu pārskata perioda beigās	11 168,6619	11 124,7342

Pielikums no 09. līdz 11. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Normunds Šuksts
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes priekšsēdētājs



Andis Štrāls
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes loceklis



Oskars Tobiašs
AS „Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība
„Hipo Fondi””
Valdes loceklis

Rīgā, 2014. gada 20. augustā

Pielikums

1. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

	Uzskaites vērtība 30.06.2014. EUR	% no kopējiem fonda aktīviem 30.06.2014.	Uzskaites vērtība 31.12.2013. EUR	% no kopējiem fonda neto aktīviem 31.12.2013.
Prasības uz pieprasījumu AS „Swedbank”	51 739	2,38	34 930	1,61
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	51 739	2,38	34 930	1,61

2. Ieguldījuma īpašums

	Uzskaites vērtība 30.06.2014. EUR	% no kopējiem fonda aktīviem 30.06.2014.	Uzskaites vērtība 31.12.2013. EUR	% no kopējiem fonda neto aktīviem 31.12.2013.
Zemes gabals ar apdzīvoto māju	184 973	8,49	184 973	8,53
Kopā ieguldījuma īpašums	184 973	8,49	184 973	8,53

2013. gadā nekustamā īpašuma, kura atrašanās vieta ir Ķekavas pagasts, Odukalns, Ziedu iela 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 197 779 un pēc salīdzinošo darījumu metodes tika noteikta vērtība EUR 184 973. Saskaņā ar Fonda prospektu ir atļauts izmantot tikai vienu no vērtēšanas metodēm līdz ar to nekustamā īpašuma gala vērtība noteikta EUR 184 973.

3. Ieguldījumi meitas sabiedrībās

a) Ieguldījumi meitas sabiedrībās uz 2014. gada 30.jūniju

	Līdzdalība pamat - kapitālā %	Līdzdalība pamat - kapitālā EUR	Pārvērtē- šanas rezultāts EUR	Uzskaites vērtība 30.06.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela” Reģ.nr. 40103520813	57	1 622	355 700	357 322	16,41
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās				357 322	16,41

3. Ieguldījumi meitas sabiedrībās (turpinājums)

b) Ieguldījumi meitas sabiedrībās uz 2013. gada 31. decembri

	Līdzdalība pamat - kapitālā %	Līdzdalība pamat - kapitālā EUR	Pārvērtēša nas rezultāts EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2013 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela” Reģ.nr. 40103520813	57	1 622	355 700	357 322	16,47
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās				357 322	16,47

4. Aizdevumi

a) Aizdevumi uz 2014. gada 30.jūniju

Aizdevumi	Aizdevuma pamat- summa EUR	Aizdevuma procentu likme gadā %	Aizdevuma uzkrāto procentu vērtība 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	121 163	1 509 674	69,32
Kopā aizdevumi				1 509 674	69,32

b) Aizdevumi uz 2013. gada 31. decembri

Aizdevumi	Aizdevuma pamat- summa EUR	Aizdevuma procentu likme gadā %	Aizdevuma uzkrāto procentu vērtība EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2013 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela” Reģ.nr. 40103520813 ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	1 388 511	4,50	90 179	1 478 690	68,16
Kopā aizdevumi				1 478 690	68,16

5. Debitoru parādi

	30.06.2014	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību	31.12.2013	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību
	EUR	%	EUR	%
SIA „Pumpura iela”	78 352	3,60	117 951	5,44
Pārējie debitori	1 166	0,05	-	-
Debitoru parādi kopā	79 518	3,65	117 951	5,44

6. Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi

	30.06.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	3 632	3 607
Uzkrājumi revidenta atlīdzībai	600	417
Atlīdzība turētājbankai	236	234
Nākamo periodu ieņēmumi	285	285
Citi maksājumi	584	-
Kopā nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	5 337	4 543

7. Ieguldījumu fonda darbības rādītāju dinamika

	30.06.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
Ieguldījumu fonda apliecību skaits	195	195
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība perioda sākumā	11 124,73	10 855,16
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība	11 168,66	11 124,73
Ieguldījumu apliecības vērtības izmaiņa pārskata periodā	43,93	269,57
Dienų skaits gadā	365	365
Ieguldījumu fonda gada ienesīgums	1,47 %	2,48%