

IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”

SLĒGTAIS ALTERNATĪVAIS IEGULDĪJUMU FONDS

“HIPO LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS II”

2014. gada pārskats

Satura rādītājs

Informācija par ieguldījumu fondu	3
Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums	4
Paziņojums par ieguldījumu pārvaldes sabiedrības valdes atbildību	8
Turētājbankas ziņojums	9
Revidentu ziņojums	11
Finanšu pārskati:	
Aktīvu un saistību pārskats	13
Ienākumu un izdevumu pārskats	14
Neto aktīvu kustības pārskats	15
Naudas plūsmas pārskats	16
Pielikums	17

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:	IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Ieguldījumu fonda pārvaldes sabiedrības juridiskā 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. janvāris
Licences ieguldījumu pārvaldes pakalpojumu sniegšanai numurs:	Nr. 06.03.07.214/361
Licences pārreģistrēšanas datums:	2014. gada 15. oktobris
Licences alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka darbībai numurs:	Nr. 06.13.08.214/360
Licences izsniegšanas datums:	2014. gada 15. oktobris
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 – Oskars Tobiass – iecelts 02.06.2014 Valdes loceklis – Aldis Austers – atbrīvots 15.05.2014
Pārskata periods:	2014. gada 01. janvāris – 2014. gada 31.decembris

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums par fonda darbību pārskata periodā

Līdzekļu pārvaldītājs: IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”

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

Ieguldījumu fonda turētājbanka: AS “Swedbank”

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.

Procesi ekonomikā

Pasliktinoties ārējās vides apstākļiem, Latvijas IKP pieaugums ir samazinājies no 4.2 % 2013. gadā līdz 2.4% 2014. gadā salīdzināmās cenās, taču tas joprojām ir viens no augstākajiem ES. No 2012. līdz 2014. gadam Latvijas IKP vidēji pieauga par 3.8% gadā salīdzināmās cenās.

Ja 2011. un 2012. gadā galvenais IKP pieauguma dzinējspēks bija eksporta pieaugums, tad 2013. un 2014. gadā lielāko pieaugumu nodrošināja privātā patēriņa pieaugums, ko, savukārt, nodrošināja bezdarba samazināšanās un reālās algas pieaugums. Bezdarba vidējais gada līmenis samazinājās no 11.9 % 2013. gadā līdz 10.8 % 2014. gadā, bet vidējā bruto mēneša darba alga pieauga no 716 EUR līdz 765 EUR, jeb par 6.2% salīdzināmās cenās.

Premiālā segmenta (klusais centrs) īres tirgus

Latvijas premiālā segmenta īres tirgus kopumā raksturojams kā neattīstīts, nestrukturēts un necaurspīdīgs. Pieprasījuma apjoms ir praktiski nemainīgs un tas pamatā veidojas no vēstniecību un ārvalstu korporatīvo klientu puses, savukārt piedāvājumu nodrošina fiziskas un juridiskas personas, kuru piedāvāto dzīvokļu īres maksa pamatā ir balstīta uz sagaidāmā aktīva pieaugumu īpašuma pārdošanas gadījumā, nevis t.s. tekošo ienesīgumu (*current yield*).

Īres maksa klusajā centrā vidēji ir 6-8 EUR/m², kas pie esošajām īpašumu tirgus cenām klusajā centrā 2000-2500 EUR/m² nodrošina īres īpašumu ienesīgumu tikai 3.2-3.7% līmenī. Pie šāda ienesīguma īres nami kā atsevišķa nozare nevar pastāvēt un attīstīties, jo faktiski nav pieejams banku finansējums un riskam atbilstoša atdeve uz ieguldīto kapitālu.

Augšminēto situāciju nosaka vairāki apstākļi:

- liela daļa no tirgū pieejamajiem izīrētajiem īpašumiem faktiski joprojām ir privātpersonu īpašumā, kas bieži nelegālā vai „atvieglota” nodokļu režīma apstākļos veic saimniecisko darbību;
- savukārt juridisko personu īpašumā esošās dzīvojamās platības vairāk raksturojamas kā t.s. „attīstības” vai „rekonstrukcijas” projekti, kurus pēc pabeigšanas bija plānots pārdot „uzturēšanās atļauju” programmas ietvaros, tāpēc šādi īpašumi netiek piedāvāti īrei par ekonomiski pamatotu īres maksu.

Vidējā tirgus segmentā vērojama pakāpeniska tirgus sakārtošanās un profesionālu tirgus dalībnieku - izīrētāju parādīšanās, ko veicina (a) bankas finansējuma ierobežota pieejamība fiziskām personām un (b) kopējais Latvijas iedzīvotāju maksātspējas pieaugums. Īres maksa kvalitatīvos projektos ir 5-7 EUR/m², kas pie īpašumu tirgus cenām 1000-1200 EUR/m², nodrošina īpašumu ienesīgumu 6-7% apmērā.

Fonda īpašumu īres ienākumi

Fonda īpašumā esošā Īres nama ienākumus pamatā noteica pieprasījums no ārvalstu vēstniecību un ārvalstu korporatīvo klientu puses, kas saglabājās nemainīgs, taču būtiski pieauga piedāvājums no t.s. „nekvalificēto” tirgus dalībnieku puses, kas par salīdzinoši zemu īres maksu piedāvāja kvalitatīvus dzīvokļus izīrēšanai klusajā centrā, tā rezultātā Īres nama ienākumi 2014. gadā ir samazinājušies par 9.78 %, salīdzinot ar 2013. gadu.

Pumpura 3 īres ienākumi

	2012	2013	2014
Īres ienākumi gadā	€ 178 283	€ 226 338	€ 204 191
Vidējie īres ienākumi mēnesī	€ 16 208	€ 18 862	€ 17 016
Izmaiņas pret iepriekšējo periodu	n/a	16.38%	-9.78%

2014. gadā tika noslēgti/pārjaunoti 5 dzīvokļu īres līgumi. Uz 2014. gada beigām neizīrēti bija 3 dzīvokļi ar kopējo platību 480 m², kas veido 21,4 % no Īres nama kopējās dzīvokļu platības.

Fonda īpašumu/aktīvu vērtība

Uzturēšanās atļauju programmas apturēšana, fosilo energoresursu cenu kritums, politisko sankciju noteikšana un būtisks politisko risku pieaugums, faktiski, ir apturējis darījumus ar premiālā segmenta dzīvokļiem Rīgā. Ņemot vērā iepriekšminēto, tika pārtraukta Īres nama sadalīšana un pārdošana pa atsevišķiem dzīvokļiem. Pārvērtējot īpašumu kā vienotu veselu tā vērtība ir samazinājusies par -14.16% salīdzinot ar 2103. gadu. Ģimenes mājas novērtējums saglabāties praktiski nemainīgs.

Īres nams (Pumpura 3)

	2011	2012	2013	2014
<i>Fair value</i>	€ 5 406 913	€ 6 619 200	€ 6 734 452	€ 5 781 000
Izmaiņas	n/a	22.42%	1.74%	-14.16%
Vērtētājs	SIA "LATIO"	SIA "LATIO"	SIA "LATIO"	SIA "Arco Real Estate"

Ģimenes māja (Ziedu 19, Ķekava)

	2011	2012	2013	2014
<i>Fair value</i>	€ 187 819	€ 184 973	€ 184 973	€ 189 000
Izmaiņas	n/a	-1.52%	0.00%	2.18%
Vērtētājs	SIA "LATIO"	SIA "LATIO"	SIA "LATIO"	SIA "Arco Real Estate"

Augšminētajos aktīvu novērtējumos nav ņemti vērā ar īpašuma pārdošanu saistītie nodokļi, nodevas un pārdošanas izmaksas. Fonda ienesīguma un daļas vērtības aprēķinos šie apsvērumi ir ņemti vērā.

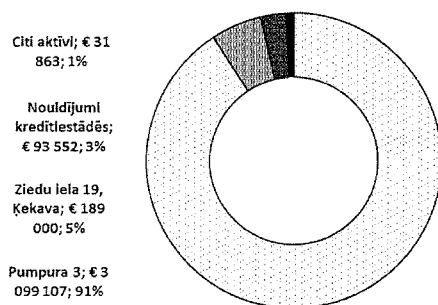
Fonda aktīvu/ieguldījumu un saistību struktūra

Īres nama apsaimniekošanu veic atsevišķi nodibināts uzņēmums 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.

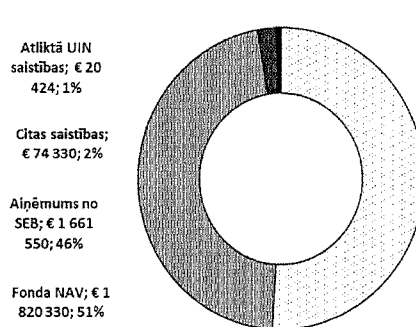
Ģimenes māja Ziedu ielā 19 ir reģistrēta kā Fonda manta uz IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde” vārda.

Pieņemot, ka Fonds pilnībā kontrolē apsaimniekojošo uzņēmumu, konsolidējot savstarpējos darījumus, Fonda aktīvi un saistības izskatītos šādi:

Fonda aktīvi



Fonda saistības



Īres nama (Pumpura 3) iegādei tika piesaistīts aizņēmums no AS „SEB banka” (LTV 50%) ar procentu likmi 2.48%+ 3mēn. Euribor, atmaksas termiņš – 21.03.2018. Ģimenes mājas iegāde tika veikta bez papildu finansējuma piesaistes. Faktiskā Fonda finanšu svira ir 1.97.

Zemāk dota iespējamā īpašuma vērtības izmaiņu ietekme uz Fonda daļas vērtību:

	Īpašuma vērtības izmaiņas	Daļas vērtības izmaiņas
Pumpura 3	5%	8.96%
Ziedu 19, Ķekava	5%	0.52%

Fonda darbība rezultāti

Fonda zaudējumi 2014. gadā bija -348 993 EUR, kas galvenokārt izveidojās Īres nama vērtības krituma dēļ, kas sastādīja -14.16 % (-14.51%) no Fonda NAV uz gada sākumu. Neto īres ienākumi, pēc īpašuma apsaimniekošanas un bankas finansējuma izmaksu segšanas, bija 15 229 EUR, jeb 0.70% no Fonda NAV uz gada sākumu.

Fonda NAV perioda sākumā	€ 1 786 540	% no NAV	€ 2 116 757	% no NAV	€ 2 169 323	% no NAV
Nomas ienākumi	€ 100 418	5.62%	€ 132 352	6.25%	€ 119 539	5.51%
Apsaimniekošanas izdevumi	-€ 38 967	-2.18%	-€ 15 529	-0.73%	-€ 41 469	-1.91%
Pārvaldes un administrēšanas izdevumi	-€ 5 990	-0.34%	-€ 8 242	-0.39%	-€ 8 774	-0.40%
Īpašumu finansēšanas procentu izdevumi	-€ 38 148	-2.14%	-€ 50 306	-2.38%	-€ 54 067	-2.49%
Īpašumu neto naudas plūsmas ienākumi	€ 17 314	0.97%	€ 58 274	2.75%	€ 15 229	0.70%
Īpašumu pārvērtēšana, atliktais UIN utml	€ 348 384	19.50%	€ 42 904	2.03%	-€ 314 747	-14.51%
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	-€ 30 866	-1.73%	-€ 42 948	-2.03%	-€ 43 286	-2.00%
Atlīdzība turētājbankai	-€ 3 610	-0.20%	-€ 3 290	-0.16%	-€ 2 814	-0.13%
Citi fonda pārvaldes izdevumi	-€ 1 005	-0.06%	-€ 2 373	-0.11%	-€ 3 375	-0.16%
Fonda pārvalde un administrēšana	-€ 35 481	-1.99%	-€ 48 611	-2.30%	-€ 49 475	-2.28%
Fonda peļņa periodā	€ 330 217	18.48%	€ 52 567	2.48%	-€ 348 993	-16.09%
Fonda NAV perioda beigās	€ 2 116 757	118.48%	€ 2 169 324	102.48%	€ 1 820 330	83.91%

Augšminētais pārskats indikatīvi atspoguļo Fonda ienākumu izdevumu struktūru un sagatavots, izmantojot: a) apsaimniekojošo uzņēmumu operatīvos EBTD datus un b) Fonda faktiskos izdevumus un aprēķināto NAV uz 2014. gada 31. decembri. Pozīcija „Īpašuma pārvērtēšana, atliktais UIN utml” ir tehniski aprēķināta un ietver visas pozīcijas, kas nav a) un b).

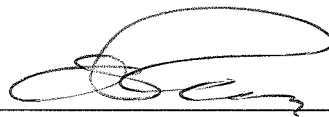
Fonda darbība turpmākajos periodos

Fonda pārvaldnieks 2015. gadā turpinās pilnveidot īpašumus, to apsaimniekošanu un nomnieku sastāvu.

Fonda pārvaldnieks izstrādās Fonda likvidācijas (*exit*) stratēģiju un/vai alternatīvu darbības turpināšanas stratēģiju un iesniegs to apstiprināšanai Fonda dalībnieku pilnsapulcē līdz 2015. gada 31. decembrim.



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



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

Rīgā, 2015. gada 30. martā

Paziņojums par alternatīvā ieguldījuma pārvaldnieka atbildību

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības (turpmāk tekstā – Sabiedrība) valde ir atbildīga par slēgtā alternatīvā ieguldījuma fonda "Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds II" (turpmāk tekstā – Fonds) finanšu pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskati, kas atspoguļoti no 13. līdz 31. lappusei, ir sagatavoti, pamatojoties uz attaisnojuma dokumentiem, un sniedz patiesu priekšstatu par Fonda finansiālo stāvokli 2014. gada 31. decembrī un darbības rezultātu par periodu no 2014. gada 01. janvāra līdz 2014. gada 31. decembrim.

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, kā to nosaka Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumi "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi". Pārskati sagatavoti, pamatojoties uz uzņēmējdarbības turpināšanas principu. Pārskata gadā ir konsekventi izmantotas atbilstošas uzskaites metodes. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības valde ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde” slēgtā alternatīvā ieguldījumu fonda "Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds II" aktīvu saglabāšanu, kā arī krāpšanas un citu negodīgu darbību atklāšanu un novēršanu. Valde ir arī atbildīga par Latvijas Republikas likuma "Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām", Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumu un citu LR likumdošanas prasību izpildi.



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



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

Rīgā, 2015. gada 30. martā

Turētājbankas ziņojums par laika periodu no 2014. gada 1.janvāra līdz 2014. gada 31. decembrim

Rīga, 04.02.2015.

Nr. 3106K00-020A

Saskaņā ar Latvijas Republikas Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumu un Turētājbankas līgumu, kas noslēgts 2013. gada 20. martā, "Swedbank" AS, reģ. Nr. 40003074764, adrese: Balasta dambis 1a, Rīga, veic IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde” (turpmāk – Sabiedrība) pārvaldītā slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda “Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds II” (turpmāk – Fonds) Turētājbankas pienākumus.

Galvenie “Swedbank” AS pienākumi saskaņā ar augstāk minēto līgumu ir sekojoši:

- atvērt norēķinu kontu, kurā tiek ieskaitīti visi Fonda ieguldītāju naudas līdzekļi, kas saņemti pret izlaistajām Fonda ieguldījumu apliecībām, no kuriem tiek veikti visi ar Fonda darījumiem saistītie maksājumi un kurā tiek ieskaitīti no Fonda mantas gūtie ienākumi;
- atvērt vērtspapīru kontu, kurā tiek uzskaitīti Fonda mantā esošie vērtspapīri;
- kontrolēt, vai Sabiedrība pārvalda Fondu saskaņā ar tiesību aktu, Fonda darbības noteikumu, Fonda pārvaldes nolikuma un Turētājbankas līguma prasībām;
- veikt norēķinus par darījumiem ar Fonda mantu, nodrošināt Fonda mantas glabāšanu saskaņā ar Turētājbankas līgumu;
- kontrolēt Fonda vērtības un Fonda daļas vērtības noteikšanas atbilstību tiesību aktiem, Fonda darbības noteikumiem un Fonda pārvaldes nolikumam.

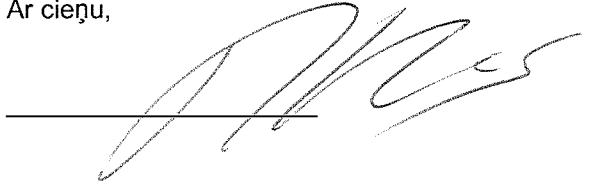
Saskaņā ar noslēgto Turētājbankas līgumu, ja Turētājbanka devusi piekrišanu darījumam, kas neatbilst tiesību aktu, Turētājbankas līguma, Fonda darbības noteikumiem vai Fonda pārvaldes nolikuma noteikumiem, vai nav iesniegusi pretenziju par to pārkāpumu, Turētājbanka un Sabiedrība ir solidāri atbildīgas par Fondam nodarītajiem zaudējumiem. Turētājbanka pilnā apmērā atbild Fonda ieguldītājiem, ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai un trešajām personām par zaudējumiem, kas nodarīti, ja Turētājbanka ar nolūku vai aiz neuzmanības pārkāpusi tiesību aktus, Turētājbankas līgumu vai nolaidīgi veikusi savus pienākumus.

Nemot vērā “Swedbank” AS rīcībā esošo informāciju un ziņas, ko sniegusi Sabiedrība, “Swedbank” AS uzskata, ka:

- Fonda manta tiek glabāta atbilstoši Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma un Turētājbankas līguma prasībām;
- Fonda ieguldījumu apliecību emisija, pārdošana un atpakaļpirkšana tiek veikta atbilstoši Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumā, Fonda darbības noteikumos un Fonda pārvaldes nolikumā noteiktajai kārtībai;
- “Swedbank” AS ir sekojusi Fonda neto aktīvu vērtības aprēķināšanai un apliecina, ka tā atbilst Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumā, , Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumos “Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi,” Fonda darbības noteikumos un Fonda pārvaldes nolikumā noteiktajām prasībām;

- Fonda pārvaldnieka rīkojumi, kas iesniegti laika posmā no 2014.gada 1.janvāra līdz 2014. gada 31. decembrim par darījumiem ar Fonda mantu, atbilst Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma, Fonda darbības noteikumu, Fonda pārvaldes nolikuma un Turētājbankas līguma prasībām.

Ar cieņu,



Māris Mačinskis
Valdes priekšsēdētājs
„Swedbank” AS



SIA "Ernst & Young Baltic"
Muitas iela 1A
Rīga, LV-1010
Latvija
Tālr.: +371 6704 3801
Fakss: +371 6704 3802
riga@lv.ey.com
www.ey.com/lv

SIA Ernst & Young Baltic
Muitas iela 1A
Rīga, LV-1010
Latvija
Tel.: +371 6704 3801
Fax: +371 6704 3802
riga@lv.ey.com
www.ey.com/lv

Reģ. Nr. 40003593454
PVN maksātāja Nr. LV40003593454

Reg. No: 40003593454
VAT payer code: LV40003593454

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

AS "Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība "Hipo Fondi aktīvu pārvalde" slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda „Hipo Latvijas Nekustamā īpašuma fonds II” dalībniekiem

Ziņojums par finanšu pārskatu

Mēs esam veikuši AS "Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība "Hipo Fondi aktīvu pārvalde" slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda „Hipo Latvijas Nekustamā īpašuma fonds II” (turpmāk tekstā - Fonds) finanšu pārskata revīziju, kas atspoguļots pievienotajā 2014. gada pārskatā no 13. līdz 31. lappusei. Revidētais finanšu pārskats ietver 2014. gada 31. decembra aktīvu un saistību pārskatu, 2014. gada ienākumu un izdevumu pārskatu, neto aktīvu kustības pārskatu un naudas plūsmu pārskatu, kā arī nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju pielikumā.

Vadības atbildība par finanšu pārskata sagatavošanu

Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība „Hipo Fondi aktīvu pārvalde” (turpmāk tekstā – Sabiedrība) vadība ir atbildīga par šī finanšu pārskata sagatavošanu un tajā sniegtās informācijas patiesu atspoguļošanu saskaņā Eiropas Savienībā pieņemtajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, kā arī par tādām iekšējām kontrolēm, kādas vadība uzskata par nepieciešamām, lai nodrošinātu finanšu pārskata sagatavošanu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības.

Revidentu atbildība

Mēs esam atbildīgi par atzinumu, ko, pamatojoties uz mūsu veikto revīziju, izsakām par šo finanšu pārskatu. Mēs veicām revīziju saskaņā ar Starptautiskajiem revīzijas standartiem. Šie standarti nosaka, ka mums jāievēro ētikas prasības un jāplāno un jāveic revīzija tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskatos nav būtisku neatbilstību.

Revīzija ietver procedūras, kas tiek veiktas, lai gūtu revīzijas pierādījumus par finanšu pārskatā uzrādīto summu un atklātās informācijas pamatotību. Procedūras tiek izvēlētas, pamatojoties uz revidentu profesionālu vērtējumu, ieskaitot krāpšanas vai kļūdu izraisītu būtisku neatbilstību riska novērtējumu finanšu pārskatā. Veicot šo riska novērtējumu, revidenti ņem vērā iekšējo kontroli, kas izveidota, lai nodrošinātu finanšu pārskata sagatavošanu un tajā sniegtās informācijas patiesu atspoguļošanu, ar mērķi noteikt apstākļiem piemērotas revīzijas procedūras, bet nevis lai izteiktu atzinumu par kontroles efektivitāti. Revīzija ietver arī pielietoto grāmatvedības uzskaites principu un nozīmīgu uzņēmuma vadības izdarīto pieņemumu pamatotības, kā arī finanšu pārskatā sniegtās informācijas vispārēju izvērtējumu.

Uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi ir pietiekami un atbilstoši mūsu revidentu atzinuma izteikšanai.

Atzinums

Mūsaprāt, iepriekš minētais finanšu pārskats sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par AS "Ieguldījumu pārvaldes sabiedrība "Hipo Fondi aktīvu pārvalde" slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda „Hipo Latvijas Nekustamā īpašuma fonds II” finansiālo stāvokli 2014. gada 31. decembrī, kā arī par tā finanšu rezultātiem un naudas plūsmām par 2014. gadu saskaņā ar Eiropas Savienībā pieņemtajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.



Building a better
working world

Ziņojums par citu juridisko un regulējošo prasību izpildi

Mēs esam iepazinušies arī ar vadības ziņojumu par 2014. gadu, kas atspoguļots pievienotajā 2014. gada pārskatā no 4. līdz 7. lappusei, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp šajā vadības ziņojumā un 2014. gada finanšu pārskatā atspoguļoto finanšu informāciju.

SIA „Ernst & Young Baltic”
Licence Nr. 17

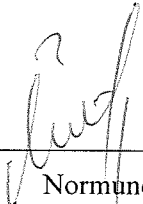
Diāna Krišjāne
Valdes priekšsēdētāja
LR zvērināta revidente
Sertifikāts Nr. 124

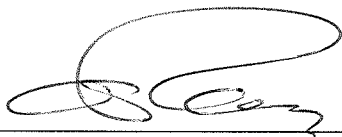
Rīgā,
2015. gada 30. martā

Aktīvu un saistību pārskats

	Pielikums	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	4	28 709	34 930
Ieguldījumu īpašums	5	189 000	184 974
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	6	-	357 322
Aizdevumi un debitoru parādi			
Aizdevumi	7	1 529 046	1 478 689
Debitoru parādi	8	78 352	117 951
Kopā aktīvi		1 825 107	2 173 866
Saistības			
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	9	(4 301)	(4 543)
Pārējās saistības		(476)	-
Kopā saistības		(4 777)	(4 543)
Izmaksām pieejamie neto aktīvi		1 820 330	2 169 323

Pielikums no 17. līdz 31. 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

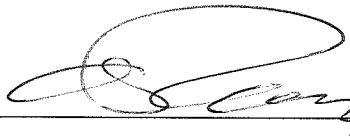
Rīgā, 2015. gada 30. martā

Ienākumu un izdevumu pārskats

	Pielikums	2014 EUR	2013 EUR
Pārskata periodu ienākumi			
Procentu ienākumi	11	62 483	62 494
Ienākumi no nekustamā īpašuma iznomāšanas		3 420	3 420
Kopā ienākumi		65 903	65 914
Izdevumi			
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam		(43 286)	(42 948)
Atlīdzība turētājbankai		(2 814)	(3 290)
Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi	12	(3 375)	(2 373)
Kopā izdevumi		(49 475)	(48 611)
Ieguldījumu vērtības pieaugums / (samazinājums)			
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums), neto	13	(365 421)	35 264
Kopā ieguldījumu vērtības pieaugums / (samazinājums)		(365 421)	35 264
Pārskata perioda peļņa / (zaudējumi)		(348 993)	52 567

Pielikums no 17. līdz 31. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.


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

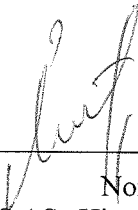

Oskars Tobiss
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

Rīgā, 2015. gada 30. martā

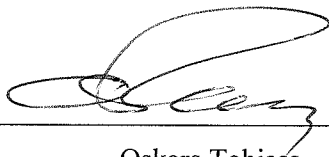
Neto aktīvu kustības pārskats

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Neto aktīvi pārskata perioda sākumā	2 169 323	2 116 756
Neto aktīvu pieaugums pārskata periodā	(348 993)	52 567
Neto aktīvi pārskata perioda beigās	1 820 330	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	9 335,0234	11 124,7342

Pielikums no 17. līdz 31. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



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



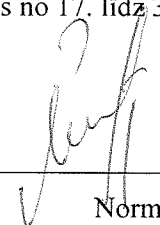
Oskars Tobias
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

Rīgā, 2015. gada 30. martā

Naudas plūsmas pārskats

		31.12.2014	31.12.2013
	Pielikums	EUR	EUR
Naudas plūsma no pamatdarbības			
Saņemtie procentu ienākumi		-	10
Pārējie pamatdarbības ieņēmumi		44 186	4 088
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi		(50 407)	(49 119)
Naudas palielinājums/(samazinājums) no pamatdarbības		(6 221)	(45 021)
Neto naudas palielinājums/(samazinājums) pārskata periodā		(6 221)	(45 021)
Naudas līdzekļi pārskata perioda sākumā		34 930	79 951
Naudas līdzekļi pārskata perioda beigās	4	28 709	34 930

Pielikums no 17. līdz 31. 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, 2015. gada 30. martā

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 dzīvokļu, ģimenes māju un privātās apbūves zemesgabalu nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās Latvijā. Brīvie Fonda naudas līdzekļi var tikt izvietoti arī likvidos 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.

2014. gada 1. janvārī Latvija kļuva par Eiropas Monetārās Savienības dalībvalsti. Sākot ar 2014. gada 1. janvāri fonda funkcionālā valūta ir EUR (līdz 2013. gada 31. decembrim fonda funkcionālā valūta bija LVL. Fonda finanšu pārskatu uzrādīšanas valūta ir EUR. Visi iepriekšējo periodu salīdzinošie dati no LVL uz EUR tika konvertēti atbilstoši ES Padomes noteiktajam maiņas kursam 1 EUR par 0.702804 LVL

Finanšu pārskatu sagatavošanas principi

Finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), kā to nosaka Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumi "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi".

Finanšu pārskati sagatavoti saskaņā ar sākotnējās iegādes vērtības uzskaites principu un modificēti atbilstoši patiesajā vērtībā novērtēto finanšu instrumentu ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos. Finanšu saistības ir uzrādītas amortizētajā pašizmaksā vai iegādes izmaksā.

Finanšu pārskatos par naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība Euro (EUR).

Aktīvu un saistību pārskats ir sagatavots, izmantojot likviditātes metodi. Aktīvi un saistības atspoguļotas likviditātes samazinošā kārtībā un nav sadalītas starp īstermiņa un ilgtermiņa. Papildu informācija ietverta attiecīgajos pielikumos.

Nauda līdzekļi

Fonda naudas līdzekļi ir Fonda 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. Monetārie aktīvi un pasīvi ārvalstu valūtā tiek pārvērtēti eiro pēc pārskata perioda beigās spēkā esošā Latvijas Bankas noteiktā ārvalstu valūtas maiņas kursa. Ārvalstu valūtas maiņas kursa rezultātā iegūtā peļņa vai zaudējumi tiek iekļauti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā neto realizētais vai nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums vai samazinājums.

Finanšu instrumenti

Finanšu instrumenti tiek klasificēti šādās kategorijās: patiesajā vērtībā novērtētie ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos, aizdevumi un debitoru parādi. Klasifikācija ir atkarīga no finanšu instrumenta iegādes nolūka. Fonda pārvaldnieks nosaka finanšu instrumenta klasifikāciju to sākotnējā atzīšanas brīdī.

Aizdevumi un debitoru parādi

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

Atzīšana/ izslēgšana no aktīviem

Aizdevumi un tamlīdzīgas prasības tiek atzītas datumā, kad tās tiek nodotas Fondam vai Fonds tās izsniedz. Finanšu instrumentu un aizdevumu un debitoru parādu atzīšana tiek pārtraukta norēķinu dienā.

Novērtēšana pēc sākotnējās atzīšanas

Patiesajā vērtībā novērtētie finanšu instrumenti ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos tiek novērtēti to patiesajā vērtībā, kuras noteikšanas principi ir aprakstīti turpmāk tekstā.

Patiesajā vērtībā novērtēto finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņas, kā arī realizētā peļņa vai zaudējumi no iepriekš minētajiem finanšu instrumentiem tiek atspoguļoti peļņā vai zaudējumos apvienotajā ienākumu pārskata pozīcijā „Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ (samazinājums)” vai „Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ (samazinājums)”.

Finanšu saistības, aizdevumi un debitoru parādi tiek uzskaitīti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi un atskaitot vērtības samazinājumu, ja tāds pastāv.

Aktīvu vērtības samazināšanās

Uzkrājumi aizdevumu un debitoru parādu samazinājumam tiek izveidoti brīdī, kad pastāv objektīvi pierādījumi tam, ka Fonds 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. Aktīvu atgūstamā vērtība ir plānotās naudas plūsmas tagadnes vērtība, kas noteikta, pielietojot diskonta likmi, kura vienāda ar sākotnējo efektīvo procentu likmi. Aktīva uzskaites vērtība tiek samazināta, izmantojot uzkrājumu kontu, un zaudējumu summa tiek iekļauta peļņā vai zaudējumos apvienotajā ienākumu pārskatā. Brīdī, kad aizdevums vai debitoru parāds kļūst neatgūstams, tas tiek savstarpēji norakstīts ar uzkrājumu kontu attiecīgajam finanšu aktīvam. Iepriekš norakstīto summu turpmākā atgūšana tiek atskaitīta (kreditēta) no attiecīgā izdevumu posteņa apvienotajā ienākumu pārskatā.

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 Sabiedrības apstiprināta neatkarīgu profesionālu ekspertu komisija. Vērtības izmaiņas tiek atspoguļotas peļņā vai zaudējumos apvienotajā ienākumu pārskata pozīcijā „Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ (samazinājums)”.

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.

Ieguldījumi meitas sabiedrībās

Ieguldījumi meitas uzņēmumos (t.i., uzņēmumos, kuros Fondam pieder vairāk kā 50% pamatkapitāla vai kuras tas kontrolē kādā citā veidā) sākotnēji tiek uzskaitīti to iegādes vērtībā. Pēc sākotnējās atzīšanas ieguldījumi meitas uzņēmumos tiek pārvērtēti to patiesajā vērtībā. Vērtības izmaiņas tiek atspoguļotas peļņā vai zaudējumos apvienotajā ienākumu pārskata pozīcijā „Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ (samazinājums)”.

Ieguldījuma patiesā vērtība tiek noteikta kā ieguldījuma aktīvu un saistību patiesās vērtības kopsummas.

Ienākumu un izdevumu uzskaitē

Visi būtiskie ienākumi un izdevumi tiek uzskaitīti, lietojot uzkrāšanas principu.

Procentu ienākumi un izdevumi tiek atzīti peļņā vai zaudējumos apvienotajā ienākumu pārskatā, ņemot vērā aktīva/saistību efektīvo procentu likmi. Procentu ienākumi un izdevumi ietver diskonta vai prēmijas

amortizāciju vai citas atšķirības starp sākotnējo procentus nesošā instrumenta uzskaites summu un tā summu dzēšanas brīdī, kas aprēķināta pēc efektīvās procentu likmes metodes.

Atlīdzību par Fonda pārvaldīšanu un turētājbankas funkciju veikšanu aprēķina kā noteiktu daļu no Fonda aktīvu vērtības un uzkrāj katru dienu, bet izmaksā reizi mēnesī.

Nodokļi

Fonda ieguldījumu nekustamajos īpašumos tiek aplikti ar nekustamā īpašuma nodokli. Pamatā Fonda ienākumi ir atbrīvoti no ienākuma nodokļi nomaksas. Fonds nav LR uzņēmumu ienākuma nodokļa maksātājs.

Aplēšu izmantošana finanšu pārskatu sagatavošanā

Lai sagatavotu finanšu pārskatus saskaņā ar SFPS, Sabiedrības vadībai ir jāpamatojas uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē finanšu pārskatos uzrādīto aktīvu un saistību vērtības un pielikumos sniegto informāciju finanšu pārskatu datumā, kā arī pārskata periodā atzītos ieņēmumus un izdevumus. Sagatavojot finanšu pārskatus, aplēses tiek izmantotas saistībā ar nekustamā īpašuma vērtību.

Konsolidācija

Tā kā Fonda ieguldījuma daļu turētāja VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” mātes uzņēmums AS "Attīstības finanšu institūcija" sagatavo konsolidētos finanšu pārskatus, kuros iekļauts arī Fonda finanšu pārskats, Fonda konsolidētie finanšu pārskati netiek sagatavoti. Fonda ieguldījuma daļu turētāja AS "Attīstības finanšu institūcija" konsolidētie finanšu pārskati ir pieejami institūcijas galvenajā birojā Doma laukums 4, Rīgā.

Jaunu un/vai grozītu SFPS un Starptautisko finanšu pārskatu interpretācijas komitejas (SFPIK) interpretāciju piemērošana

Pārskata gadā Fonds piemērojis šādus SFPS grozījumus:

- Grozījumi SGS Nr. 27 „Atsevišķie finanšu pārskati” - Šis standarts tika grozīts pēc šādu jaunu standartu ieviešanas: SFPS Nr. 10, SFPS Nr. 11 un SFPS Nr. 12. Grozījumos noteiktas uzskaites un informācijas sniegšanas prasības attiecībā uz ieguldījumiem meitas uzņēmumos, kopīgi kontrolētajos uzņēmumos un asociētajos uzņēmumos, kas uzņēmumam jāievēro, sagatavojot atsevišķo finanšu pārskatu. Šo grozījumu ieviešana nav ietekmējusi Fonda finanšu pārskatu.
- Grozījumi SGS Nr. 28 „Ieguldījumi asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos” - Pēc jauno standartu SFPS Nr. 10, SFPS Nr. 11 un SFPS Nr. 12 pieņemšanas SGS Nr. 28 „ieguldījumi asociētajos uzņēmumos” nosaukums tika mainīts. Tagad tā nosaukums ir „Ieguldījumi asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos”, un tajā tiek aplūkota pašu kapitāla metodes piemērošana ne tikai ieguldījumiem asociētajos uzņēmumos, bet arī kopuzņēmumos. Šo grozījumu ieviešana nav ietekmējusi Fonda finanšu pārskatu.
- Grozījumi SGS Nr. 32 „Finanšu instrumenti: informācijas sniegšana” – Finanšu aktīvu un finanšu saistību savstarpējs ieskaits”- Grozījumi paskaidro formulējumu „šobrīd ir juridiskas tiesības veikt ieskaitu”, kā arī paskaidro SGS Nr. 32 sniegto savstarpējā ieskaita kritēriju piemērošanu norēķinu sistēmām (piemēram, centrālās ieskaita iestādes sistēmām), kas izmanto bruto norēķinu mehānismus, kas netiek veikti vienlaicīgi. Šo grozījumu ieviešana nav ietekmējusi Fonda finanšu pārskatu.
- Grozījumi SGS Nr. 36 „Aktīvu vērtības samazināšanās” - Grozījumos iekļautas vairākas papildu informācijas atklāšanas prasības attiecībā uz aktīvu novērtēšanu patiesajā vērtībā, ja atgūstamo summu nosaka, pamatojoties uz patieso vērtību, no kuras atņemtas atsavināšanas izmaksas. Šie grozījumi novērš arī neparedzamās sekas, kas varētu rasties, saskaņā ar SGS Nr. 36 sniegtajai informācijai piemērojot SFPS Nr. 13 prasības. Grozījumi nav ietekmējuši Fonda finansiālo stāvokli vai tā darbības rezultātus.
- Grozījumi SGS Nr. 39 „Finanšu instrumenti: atzīšana un novērtēšana” - Grozījumi nosaka, ka, ja atvasināta līguma, kas atzīts kā riska ierobežošanas instruments, pārjaunojums atbilst noteiktiem kritērijiem, riska ierobežošanas uzskaitē nav jāpārtrauc. Grozījumi nav ietekmējuši Fonda finansiālo stāvokli vai tā darbības rezultātus, jo tas neveic riska ierobežošanas uzskaiti.
- SFPS Nr. 10 „Konsolidētie finanšu pārskati” - SFPS Nr. 10 nosaka vienotu kontroles modeli, kas attiecas uz visiem uzņēmumiem, tajā skaitā arī uz īpašam nolūkam dibinātiem uzņēmumiem. SFPS Nr. 10 ieviestās izmaiņas liks vadībai veikt būtisku izvērtējumu, lai noteiktu, kuri uzņēmumi tiek kontrolēti. Atkarībā no šī izvērtējuma rezultāta, tiks pieņemts lēmums par to, kuri uzņēmumi mātes uzņēmumam jākonsolidē. SFPS Nr. 10 aizstāj to SGS Nr. 27 „Konsolidētie un atsevišķie finanšu pārskati” daļu, kas attiecas uz

konsolidētajiem finanšu pārskatiem, kā arī aizstāj PIK Nr. 12 „Konsolidācija – īpašam nolūkam dibināti uzņēmumi”. Šo grozījumu ieviešana nav ietekmējusi Fonda finanšu pārskatu, jo Fonda ieguldījuma daļu turētājs VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum” sagatavo konsolidētos finanšu pārskatus.

•SFPS Nr. 11 „Kopīgas vienošanās” - SFPS Nr. 11 izslēdz iespēju kopīgi kontrolētu uzņēmumu uzskaitē izmantot proporcionālo konsolidāciju. Saskaņā ar SFPS Nr. 11 kopīgi kontrolēti uzņēmumi, ja tie klasificēti kā kopuzņēmumi (jauna definīcija), jāuzskaita, lietojot pašu kapitāla metodi. Turklāt saskaņā ar SFPS Nr. 11 kopīgi kontrolēti aktīvi un kopīgi kontrolētas darbības tiek definētas kā kopīgas darbības, un šādas kopīgas vienošanās parasti tiks uzskaitītas, piemērojot esošos uzskaites principus. Proti, uzņēmums turpinās atzīt tam piederošo aktīvu, saistību, ieņēmumu un izmaksu relatīvo daļu. Šo grozījumu ieviešana nav ietekmējusi Fonda finanšu pārskatu, jo tam nav kopuzņēmumu.

•SFPS Nr. 12 „Informācijas atklāšana par līdzdalību citos uzņēmumos” - SFPS Nr. 12 vienā standartā apvieno visas prasības attiecībā uz informācijas atklāšanu par uzņēmuma līdzdalību meitas uzņēmumos, kopīgi kontrolētajos uzņēmumos, asociētajos uzņēmumos un strukturētos uzņēmumos. Noteiktas arī vairākas jaunas informācijas sniegšanas prasības, piemēram, turpmāk jāsniedz informācija par vērtējumiem, kas veikti, lai noteiktu, vai pastāv viena uzņēmuma kontrole pār otru uzņēmumu. Grozījumi nav ietekmējuši Fonda finansiālo stāvokli vai tā darbības rezultātus.

•Grozījumi SFPS Nr. 10, SFPS Nr. 12 un SGS Nr. 27 – Ieguldījumu sabiedrības” - Grozījumi attiecas uz uzņēmumiem, kas atbilst ieguldījumu sabiedrību definīcijai. Grozījumos noteikts izņēmums no SFPS Nr. 10 minētajām konsolidācijas prasībām, proti, ieguldījumu sabiedrībām savi meitas uzņēmumi ir jānovērtē patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā, nevis tos konsolidējot. Grozījumu ieviešana neietekmēs Fonda finanšu pārskatu.

Standarti, kas ir izdoti, bet vēl nav stājušie spēkā

Fonds nav piemērojis šādus SFPS un SFPIK interpretācijas, kas izdotas līdz finanšu pārskata apstiprināšanas dienai, bet vēl nav stājušās spēkā:

Grozījumi SGS Nr. 1 „Finanšu pārskatu sniegšana”: Informācijas atklāšana (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk)

Grozījumu mērķis ir precizēt SGS Nr. 1, lai atvieglotu finanšu pārskatu sagatavošanu un nodrošinātu, ka pārskatu sagatavotāji var izmantot savus spriedumus un vērtējumus, finanšu pārskatu sagatavošanā. Fonds vēl nav izvērtējis šo grozījumu ieviešanas ietekmi.

Grozījumi SGS Nr. 16 „Pamatlīdzekļi” un SGS Nr. 38”Nemateriālie aktīvi”: Pieņemamo nolietojuma un amortizācijas metožu precizēšana (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk)

Grozījumi sniedz papildu norādes tam, kā aprēķināms pamatlīdzekļu un nemateriālo aktīvu nolietojums un amortizācija. Paskaidrots, ka ieņēmumu metode nav uzskatāma par atbilstošu patēriņa atspoguļošanai. Grozījumu ieviešana neietekmēs Fonda finanšu pārskatu, jo nolietojuma un amortizācijas aprēķināšanai Fonds neizmanto ieņēmumu metodes.

Grozījumi SGS Nr. 16 „Pamatlīdzekļi” un SGS Nr. 41 „Lauksaimniecība”: Ražojoši augi (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk)

Ražojošo augu uzskaitē turpmāk tiks veikta saskaņā ar SGS Nr. 16 „Pamatlīdzekļi”, un uz tiem attieksies visas šajā standartā noteiktās prasības. Grozījumu ieviešana neietekmēs Fonda finanšu pārskatu, jo Fondam nav ražojošu augu.

Grozījumi SGS Nr.19”Darbinieku pabalsti” (spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2015. gada 1. februārī vai vēlāk)

Grozījumi nosaka, kā uzskaitāmas darbinieku iemaksas noteiktu iemaksu pabalstu plānos. Tā kā Fonda darbinieki šādas iemaksas neveic, šo grozījumu ieviešana neietekmēs Fonda finanšu pārskatus.

Grozījumi SGS Nr. 27 „Atsevišķie finanšu pārskati”: Pašu kapitāla metodes izmantošana atsevišķajos finanšu pārskatos (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk)

Grozījumi no jauna ļauj izmantot pašu kapitāla metodi kā vienu no iespējamajām metodēm ieguldījumu meitas uzņēmumos, kopīgi kontrolētajos uzņēmumos un asociētajos uzņēmumos uzskaitēi sabiedrības atsevišķajos finanšu pārskatos uzskaitītu. Fonds vēl nav izvērtējis šo grozījumu ieviešanas ietekmi.

SFPS Nr. 9 „Finanšu instrumenti”(spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk)

SFPS Nr. 9 ar laiku pilnībā aizstās SGS Nr. 39. SGSP jau izdevusi pirmās trīs šī standarta daļas, kurās sniegta jauna finanšu aktīvu klasifikācija un novērtēšanas sistēma, prasības finanšu saistību uzskaitēi, kā arī riska ierobežošanas principi. Fonds vēl nav izvērtējis šo grozījumu ieviešanas ietekmi.

Grozījumi SFPS Nr. 10, SFPS Nr. 12 un SGS Nr. 27 – Ieguldījumu sabiedrības: Izņēmuma piemērojums attiecībā uz konsolidāciju (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk)

Grozījumi novērš neskaidrības, kas radušās saistībā ar izņēmuma piemērošanu attiecībā uz ieguldījumu sabiedrību konsolidāciju. Fonds vēl nav izvērtējis šo grozījumu ieviešanas ietekmi.

Grozījumi SFPS Nr. 10 un SGS Nr. 28 – Aktīvu pārdošana vai ieguldīšana darījumos starp investoru un tā asociēto vai kopīgi kontrolēto uzņēmumu (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk)

Grozījumi novērš konstatēto pretrunu starp SFPS Nr. 10 un SGS Nr. 28 prasībām saistībā ar aktīvu pārdošana vai ieguldīšana darījumos starp investoru un tā asociēto vai kopīgi kontrolēto uzņēmumu. Grozījumi nosaka, ka, ja darījums attiecas uz uzņēmumu, peļņa vai zaudējumi tiek atzīti pilnā apmērā, bet ja darījums attiecas uz aktīviem, kas neveido uzņēmumu, peļņa vai zaudējumi tiek atzīti daļēji. Fonds vēl nav izvērtējis šo grozījumu ieviešanas ietekmi.

Grozījumi SFPS Nr. 11 „Kopīgas vienošanās”: Līdzdalības kopīgās darbībās iegādes uzskaitē (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk)

SFPS Nr. 11 skaidro līdzdalības kopīgi kontrolētos uzņēmumos un kopīgās darbībās uzskaiti. Grozījumi sniedz jaunas norādes, kā uzskaitīt līdzdalības iegādi kopīgā darbībā, kas veido uzņēmumu saskaņā ar SFPS, un nosaka atbilstošas šādas iegādes uzskaites pamatnostādnes. Fonds vēl nav izvērtējis šo grozījumu ieviešanas ietekmi.

SFPS Nr. 14 „Regulēto atlikto saistību un aktīvu uzskaitē” (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk)

Šis ir pagaidu standarts, kas SFPS pirmreizējiem piemērotājiem ļauj turpināt regulēto cenu ietekmei pakļautu aktīvu un saistību uzskaiti līdz brīdim, kad SGSP būs pabeigusi visaptveroša standarta izstrādi šādu aktīvu un saistību uzskaitēi. Šī standarta ieviešanai nebūs ietekmes uz Fondu.

SFPS Nr. 15 „Ieņēmumi no līgumiem, kas noslēgti ar klientiem” (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2017. gada 1. janvārī vai vēlāk)

SFPS Nr. 15 nosaka piecu soļu modeli, kas tiks piemērots ieņēmumiem, kas gūti no līguma, kas noslēgts ar klientu, neatkarīgi no darījuma veida vai nozares, kurā gūti attiecīgie ieņēmumi. Būs jāsniedz visaptveroša informācija, tajā skaitā kopējo ieņēmumu sadalījums, informācija par līguma izpildes pienākumiem, izmaiņām līguma aktīvu un saistību atlikumos starp periodiem un galvenajiem vērtējumiem un aplēsēm. Fonds vēl nav izvērtējis šo grozījumu ieviešanas ietekmi.

SFPS uzlabojumi

2013. gada decembrī SGSP izdeva ikgadējos SFPS uzlabojumus 2011. – 2013. gada ciklam, kas ietver šādu SFPS grozījumus (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2015. gada 1. janvārī vai vēlāk):

- SFPS Nr. 1 „Starptautisko finanšu pārskatu standartu pirmreizēja pieņemšana”;
- SFPS Nr. 3 „Uzņēmējdarbības apvienošana”;
- SFPS Nr. 13 „Patiesās vērtības noteikšana”;
- SGS Nr. 40 „Ieguldījuma īpašumi”.

2013. gada decembrī SGSP izdeva ikgadējos SFPS uzlabojumus 2010. – 2012. gada ciklam (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2015. gada 1. februārī vai vēlāk):

- SFPS Nr. 2 „Maksājums ar akcijām”;
- SFPS Nr. 3 „Uzņēmējdarbības apvienošana”;
- SFPS Nr. 8 „Darbības segmenti”;
- SFPS Nr. 13 „Patiesās vērtības noteikšana”;
- SGS Nr. 16 „Pamatlīdzekļi”;
- SGS Nr. 24 „Informācijas atklāšana par saistītām personām”;
- SGS Nr. 38 „Nemateriālie aktīvi”.

2014. gada septembrī SGSP izdeva ikgadējos SFPS uzlabojumus 2012. – 2014. gada ciklam (spēkā pēc pieņemšanas ES attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk):

- SFPS Nr. 5 „Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi un pārtrauktas darbības”;
- SFPS Nr. 7 „Finanšu instrumenti: informācijas atklāšana”;
- SGS Nr. 19 „Darbinieku pabalsti”;
- SGS Nr. 34 „Starpposma finanšu pārskati”.

Šo grozījumu pieņemšanas ietekmē var tikt mainītas grāmatvedības politikas vai informācijas atklāšanas prasības, taču tie neietekmēs Fonda finansiālo stāvokli vai darbības rezultātus.

SFPIK 21. interpretācija „Nodevas” (spēkā attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas 2014. gada 17. jūnijā vai vēlāk)

Šajā interpretācijā aplūkota valsts nodevu uzskaitē. Pienākums maksāt nodevu tiek atzīts finanšu pārskatā, kad tiek veikta darbība, kas rada šādu pienākumu. Fonds vēl nav izvērtējis šīs interpretācijas ieviešanas ietekmi.

Fonds plāno ieviest iepriekš minētos standartus un interpretācijas to spēkā stāšanās datumā, ja tie pieņemti ES.

3. Finanšu risku pārvaldīšana

Fonds ir pakļauts šādiem riskiem - tirgus riskam, kas sadalās cenas, procentu likmju un valūtas riskos, likviditātes riskam.

Fonda ieguldījumu stratēģija tiek veidota tā, lai minimizētu minētos riskus, taču Fonda pārvaldes sabiedrība negarantē to, ka nākotnē būs iespēja pilnībā izvairīties no šiem riskiem.

Ar mērķi samazināt ieguldījumu riskus Fonda pārvaldes sabiedrība ievēro diversifikācijas principu. Veicot ieguldījumus Fonda vārdā, Fonda pārvalde iegūst pietiekami plašu informāciju par potenciālajiem vai iegūtajiem ieguldījumu objektiem, kā arī uzrauga to personu vai finanšu institūciju finansiālo un ekonomisko situāciju, kuru emitētajos finanšu instrumentos tiks vai ir tikusi ieguldīta Fonda manta.

Cenas risks

Cenas risks ir risks, ka izmaiņas tirgus cenās ietekmēs Fonda ienākumus vai ieguldījumu vērtību finanšu instrumentos vai nekustamajā īpašumā. Cenas riska vadības mērķis ir vadīt un kontrolēt šo risku, nodrošinot pieņemamu šī riska līmeni.

Procentu likmju risks

Viens no riskiem, kuriem Fonds ir pakļauts, ir risks, ka Fonds cietīs zaudējumus, kurus izraisīs svārstības nākotnes naudas plūsmās vai finanšu instrumentu patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos, ko ietekmēs izmaiņas tirgus procentu likmēs.

Likviditātes risks

Likviditātes risks – iespēja Fondam ciest zaudējumus, ja noteiktā laika posmā kādu no Fonda aktīviem nav iespējams realizēt ar minimāliem izdevumiem. Risks tiek vadīts, turot daļu Fonda līdzekļu naudas līdzekļos, īstermiņa parāda vērtspapīros un ieguldījumos ar regulāru ienākošo naudas plūsmu. Fonda pārvaldnieks rūpīgi seko Fonda ienākošo un no Fonda izejošo naudas plūsmu tendencēm un, pamatojoties uz šīm tendencēm, pieņem lēmumu par ieguldījumu termiņa struktūru.

4. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

	Uzskaites vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2013 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Prasības uz pieprasījumu AS „Swedbank”	28 709	1,58	34 930	1,61
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	28 709	1,58	34 930	1,61

5. Ieguldījuma īpašums

	Uzskaites vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2013 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Zemes gabals ar apdzīvotu māju	189 000	10,38	184 974	8,53
Kopā ieguldījuma īpašums	189 000	10,38	184 974	8,53

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 salīdzināmo 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.

6. Ieguldījumi meitas sabiedrībās

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

	Līdz-dalība 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 2014. gada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums. 2013. gada SIA "Pumpura iela" pārvērtēšanas aprēķinā izmantota nekustamā īpašuma tirgus vērtība, pieņemot, ka dzīvokļi tiek pārdoti atsevišķi, savukārt 2014.gada 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.

6. Ieguldījumi meitas sabiedrībās (turpinājums)

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

	Līdzdalība pamat kapitālā %	Līdzdalība pamat - kapitālā EUR	Pārvērtē- šanas 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

7. Aizdevumi

a) 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.

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	90 178	1 478 689	68,16
Kopā aizdevumi				1 478 689	68,16

2012. gada 23. martā Fonds izsniedza aizdevumu SIA „Pumpura iela” EUR 1 364 435 apmērā, savukārt 2012. gada 08. novembrī tika palielināta SIA „Pumpura iela” aizdevuma līguma summa par EUR 24 076. 2012. gada 18. decembrī Fonds noslēdza papildus vienošanos ar aizņēmēju par aizdevuma atmaksas termiņu pagarināšanu līdz 2015.gada 31.decembrim, kā arī palielināja aizdevumu līgumu procentu likmi no 2,60% gadā līdz 4,50%.

8. Debitoru parādi

	31.12.2014	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību	31.12.2013	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību
	EUR	%	EUR	%
SIA „Pumpura iela”	78 352	4,30	117 951	5,44
Debitoru parādi kopā	78 352	4,30	117 951	5,44

9. Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	3 340	3 607
Uzkrājumi revidenta atlīdzībai*	459	417
Atlīdzība turētājbankai	217	234
Nākamo periodu ieņēmumi	285	285
Kopā nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	4 301	4 543

* Atlīdzība zvērinātu revidentu komercsabiedrībai SIA „Ernst & Young Baltic” par 2014. gada pārskatu revīziju sastāda EUR 917.

* Atlīdzība zvērinātu revidentu komercsabiedrībai SIA „Ernst & Young Baltic” par 2013. gada pārskatu revīziju sastāda EUR 834

10. Likviditāte

a) Tabula atspoguļo Fonda aktīvu un saistību postežu sadalījumu pēc to atlikušā atmaksas un dzēšanas termiņa 2014. gada 31. decembrī:

	Līdz 1 mēn. EUR	No 1 līdz 12 mēn. EUR	No 1 līdz 5 gadiem EUR	Kopā EUR
Aktīvi				
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	28 709	-	-	28 709
Ieguldījuma īpašums	-	-	189 000	189 000
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	-	-	-	-
Citi debitori				
Aizdevumi	-	1 529 046	-	1 529 046
Debitoru parādi	-	78 352	-	78 352
Kopā aktīvi	28 709	1 607 398	189 000	1 825 107
Saistības				
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	(3 842)	(459)	-	(4 301)
Pārējās saistības	(476)	-	-	(476)
Kopā saistības	(4 318)	(459)	-	(4 777)
Kopā neto aktīvi	24 391	1 606 939	189 000	1 820 330

10. Likviditāte (turpinājums)

Fonda naudas līdzekļu apjoms (uz 31.12.2014 EUR 28 709) neatpoguļo Fonda faktisko likviditāti, jo nepieciešamības gadījumā iespējams gūt realizētos ienākumus no meitas sabiedrību Aizdevumu uzkrātajiem procentiem, nodrošinot Fonda likviditāti nepieciešamajā apmērā.

b) Tabula atspoguļo Fonda aktīvu un saistību posteņu sadalījumu pēc to atlikušā atmaksas un dzēšanas termiņa 2013. gada 31. decembrī:

	Līdz 1 mēn. EUR	No 1 līdz 12 mēn. EUR	No 1 līdz 5 gadiem EUR	Kopā EUR
Aktīvi				
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	34 930	-	-	34 930
Ieguldījuma īpašums	-	-	184 974	184 974
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	-	-	357 322	357 322
Citi debitori				
Aizdevumi	-	-	1 478 689	1 478 689
Debitoru parādi	-	117 951	-	117 951
Kopā aktīvi	34 930	117 951	2 020 985	2 173 866
Saistības				
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	(4 126)	(417)	-	(4 543)
Kopā saistības	(4 126)	(417)	-	(4 543)
Kopā neto aktīvi	30 804	117 534	2 020 985	2 169 323

11. Procentu ienākumi

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Procentu ienākumi no izsniegtajiem aizdevumiem	62 483	62 484
Procentu ienākumi no prasībām uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	-	10
Kopā procentu ienākumi	62 483	62 494

12. Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Objekta uzturēšanas izdevumi	290	-
Auditoru pakalpojumi*	917	834
Vērtēšanas un juridiskie pakalpojumi	2 069	-
Bankas komisijas	42	105
Profesionālie pakalpojumi	57	1 434
Kopā pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi	3 375	2 373

* Atlīdzība zvērinātu revidentu komercsabiedrībai SIA „Ernst & Young Baltic” par 2014. gada pārskatu revīziju sastāda EUR 917.

* Atlīdzība zvērinātu revidentu komercsabiedrībai SIA „Ernst & Young Baltic” par 2013. gada pārskatu revīziju sastāda EUR 834

13. Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	(369 448)	35 236
Ieguldījumu īpašumu pārvērtēšanas rezultāts	4 026	-
Ārvalstu valūtas pārvērtēšanas rezultāts	1	28
Kopā	(365 421)	35 264

Ieguldījumi meitas sabiedrībās atspoguļo Sabiedrības pašu kapitāla apjomu patiesajā vērtībā, balstoties uz meitas sabiedrības finanšu pārskatiem. Rezultāts tiek korigēts par starpību starp ieguldījuma īpašuma bilances vērtību un tirgus vērtību (balstoties uz sertificētu vērtētāju sniegto novērtējumu), kā arī uzņēmuma ienākuma nodokļa apmēru pie pārdošanas. SIA „Pumpura iela” rezultāts papildus tiek samazināts par ar īpašuma realizāciju saistītajiem sagaidāmajiem izdevumiem (1,0% apmērā no ieguldījuma īpašuma tirgus vērtību).

14. Informācija par aktīvu un saistību sadalījumu pēc valūtām

a) Tabula atspoguļo informāciju par aktīvu un saistību sadalījumu pēc valūtām uz 2014. gada 31. decembri:

Denominācijas valūta	EUR EUR	Kopā EUR
Aktīvi		
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	28 709	28 709
Ieguldījumu īpašums	189 000	189 000
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	-	-
Aizdevumi un debitoru parādi		
Aizdevumi	1 529 046	1 529 046
Debitoru parādi	78 352	78 352
Kopā aktīvi, EUR	1 825 107	1 825 107
Saistības		
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	(4 301)	(4 301)
Pārējās saistības	(476)	(476)
Kopā saistības	(4 777)	(4 777)
Kopā neto aktīvi	1 820 330	1 820 330
Tīrā pozīcija % no neto aktīviem	100,00	100,00

14. Informācija par aktīvu un saistību sadalījumu pēc valūtām (turpinājums)

b) Tabula atspoguļo informāciju par aktīvu un saistību sadalījumu pēc valūtām uz 2013. gada 31. decembri:

Denominācijas valūta	LVL EUR	EUR EUR	Kopā EUR
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	34 738	192	34 930
Ieguldījumu īpašums	184 974	-	184 974
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	357 322	-	357 322
Aizdevumi un debitoru parādi			
Aizdevumi	-	1 478 689	1 478 689
Debitoru parādi	-	117 951	117 951
Kopā aktīvi, EUR	577 034	1 596 832	2 173 866
Saistības			
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	-	(4 543)	(4 543)
Kopā saistības	-	(4 543)	(4 543)
Kopā neto aktīvi	577 034	1 592 289	2 169 323
Tīrā pozīcija % no neto aktīviem	26,60	73,40	100,00

15. Ieguldījumu patiesās vērtības salīdzinājums ar to uzskaites vērtību

	Uzskaites vērtība 31.12.2014 EUR	Patiesā vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2013 EUR	Patiesā vērtība 31.12.2013 EUR
Aktīvi				
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	28 709	28 709	34 930	34 930
Ieguldījumu īpašums	189 000	189 000	184 974	184 974
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	-	-	357 322	357 322
Citi debitori				
Aizdevumi	1 529 046	1 529 046	1 478 689	1 478 689
Debitoru parādi	78 352	78 352	117 951	117 951
Kopā aktīvi, EUR	1 825 107	1 825 107	2 173 866	2 173 866
Saistības				
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	(4 301)	(4 301)	(4 543)	(4 543)
Pārējās saistības	(476)	(476)	-	-
Kopā saistības	(4 777)	(4 777)	(4 543)	(4 543)
Kopā neto aktīvi	1 820 330	1 820 330	2 169 323	2 169 323

7.SFPS nosaka vērtēšanas tehniku hierarhiju, pamatojoties uz to, vai vērtēšanas tehnikā tiek izmantoti novērojami tirgus dati, vai arī tirgus dati nav novērojami. Novērojami tirgus dati ir iegūti no neatkarīgiem avotiem. Ja tirgus dati nav novērojami, vērtēšanas tehnika atspoguļo Fonda vadības pieņēmumus par tirgus situāciju. Šie divi datu veidi nosaka šādu patiesās vērtības hierarhiju:

- 1. līmenis – Vērtēšanas tehnikā tiek izmantotas aktīvā tirgū kotētās cenas (neкориģētas) identiskiem aktīviem vai saistībām. Šis līmenis iekļauj informācijas sistēmā Bloomberg kotētas akcijas un parāda

15. Ieguldījumu patiesās vērtības salīdzinājums ar to uzskaites vērtību (turpinājums)

vērtspapīrus, kā arī biržā tirgotos atvasinātos finanšu instrumentus. 2. līmenis – Vērtēšanas tehnikā tiek izmantoti tirgus dati, kas nav 1.līmenī iekļautās kotētās cenas, bet kas ir novērojami tieši (t.i., cena), vai netieši (t.i., tiek iegūti no cenas). Šis līmenis iekļauj Nasdaq OMX fondu biržā kotētus parāda vērtspapīrus.

Izmaiņas 3. līmenī saistītas ar ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšanu.

Zemāk norādītajā tabulā ir apkopota informācija par vērtēšanas tehnikām, kas tika izmantotas Fonda finanšu instrumentu vērtēšanā 2013. gada 31. decembrī:

	1.līmenis EUR	2.līmenis EUR	3.līmenis EUR
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	-	-	357 322
Kopā	-	-	357 322

16. Informācija par ieguldījumu efektīvajām procentu likmēm

	31.12.2014	31.12.2013
Aizdevumi	4.50%	4.50%
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	0,10%	0,12%

17. Informācija par darījumiem ar saistītajām pusēm

IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde” ir Fonda pārvaldnieks. 94.44% no IPS AS „Hipo fondi aktīvu pārvalde” pašu kapitāla 31.12.2014. pieder AS „Hipo Fondi investīcijas” un 5.56 % Normundam Šukstam. Līdz 2013.gada 03.septembrim 51.31% Sabiedrības pašu kapitāla piederēja VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum”. Darījumi starp saistītajām personām notiek atbilstoši faktiskajām tirgus likmēm darījuma noslēgšanas brīdī.

Uz pārskata gada beigām prasības un saistības pret saistītajām pusēm bija šādas:

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
Prasības pret SIA Pumpura iela	78 352	117 951
Aizdevums SIA Pumpura iela ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	1 529 046	1 478 689
Atlīdzība ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai	(3 340)	(3 607)

Ieņēmumi un izdevumi no saistītajām pusēm atspoguļoti šādi:

	2014 EUR	2013 EUR
Procentu ieņēmumi no depozītiem (t.sk. īstermiņa depozītiem un procentiem par n/k atlikumiem), kas izvietoti VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum”	-	10
Uzkrātie procenti SIA Pumpura iela aizdevumam	62 483	62 484
Atlīdzība ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai	(43 286)	(42 948)
Atlīdzība turētājbankai (VAS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija Altum”)	-	(1 424)

18. Informācija par ieguldījumu kustību pārskata periodā

a) Ieguldījumu kustības pārskats 2014. gada 31. decembrī:

	Uzskaites vērtība pārskata perioda sākumā EUR	Palielinā- jums pārskata perioda laikā EUR	Samazi- nājums pārskata perioda laikā EUR	Patiesās vērtības pārvērtēšanas rezultāts EUR	Uzskaites vērtība pārskata gada beigās EUR
Aizdevumi	1 478 689	62 483	(12 126)*	-	1 529 046
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	357 322	-	-	(357 322)*	-
Kopā EUR:	1 836 011	62 483	(12 126)	(357 322)	1 529 046

*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.

b) Ieguldījumu kustības pārskats 2013. gada 31. decembrī:

	Uzskaites vērtība pārskata perioda sākumā EUR	Palielinā- jums pārskata perioda laikā EUR	Samazi- nājums pārskata perioda laikā EUR	Patiesās vērtības pārvērtēšana s rezultāts EUR	Uzskaites vērtība pārskata gada beigās EUR
Aizdevumi	1 416 205	62 484	-	-	1 478 689
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	322 087	-	-	35 236	357 323
Kopā EUR:	1 738 292	62 484	-	35 236	1 836 012

19. Ieguldījumu fonda darbības rādītāju dinamika

	EUR	EUR
Ieguldījumu fonda apliecību skaits	195	195
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība perioda sākumā	11 124,73	10 855,16
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība	9 335,02	11 124,73
Ieguldījumu apliecības vērtības izmaiņa pārskata periodā	(1 789,71)	269,57
Dienu skaits gadā	365	365
Ieguldījumu fonda gada ienesīgums	(16,09%)	2,48%

20. Informācija par aktīvu atsavināšanas ierobežojumiem

Pārskata perioda beigās Fonds nav izsniedzis nekāda veida garantijas vai galvojumus, kā arī nav ieķīlājis vai citādi apgrūtinājis aktīvus.

21. Informācija par būtiskiem notikumiem pēc bilances datuma

Laika periodā no pārskata gada pēdējās dienas līdz pārskata apstiprināšanas dienai nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu Fonda darbības rezultātus pārskata periodā un tā finansiālo stāvokli pārskata gada beigās.