

IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”

SLĒGTAIS ALTERNATĪVAIS IEGULDĪJUMU FONDS

“HIPO LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS II”

2017.GADA 1.PUSGADA PĀRSKATS (NEAUDITĒTS)

Satura rādītājs

Informācija par ieguldījumu fondu	3
Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums	4
Finanšu pārskati:	
Aktīvu un saistību pārskats	6
Ienākumu un izdevumu pārskats	7
Neto aktīvu kustības pārskats	8
Pielikums	9

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
Valde	Valdes priekšsēdētājs – Normunds Šuksts – iecelts 01.09.2013 Valdes loceklis – Oskars Tobias – iecelts 02.06.2014 Valdes locekle – Auce Jēkabsone – iecelta 20.02.2017
Pārskata periods:	2017.gada 01.janvāris – 2017.gada 30.jūnijs

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums par fonda darbību pārskata periodā

Fonda neto ienākumi/peļņa 2017. gada 6 mēnešos bija 1 356 EUR, nodrošinot Fonda ieguldītājiem ieguldījumu vērtības pieaugumu 0.11% pārskata periodā, kas atbilst 0.22% gada ienesīgumam. Zemais ienesīgums izskaidrojams ar būtiskiem ieguldījumiem īpašumos, kuri samazināja Fonda naudas plūsmu pārskata periodā un pozitīvi ietekmēs īpašumu vērtību nākotnē.

	30.06.2016	30.06.2017	% izmaiņas pret iepriekšējo periodu	% no Fonda NAV
Fonda NAV/kapitāls perioda sākumā	€ 1 272 019	€ 1 260 343	-0.92%	100.00%
Fonda neto naudas plūsmas ienākumi	€ 4 320	-€ 47 059	-1189.34%	-3.73%
Aktīvu/saistību pārvērtēšanas ietekme	€ 3 200	€ 48 415	1412.89%	3.84%
Fonda neto ienākumi/peļņa	€ 7 520	€ 1 356	-81.97%	0.11%
Fonda NAV/kapitāls perioda beigās	€ 1 279 539	€ 1 261 699	-1.39%	100.11%

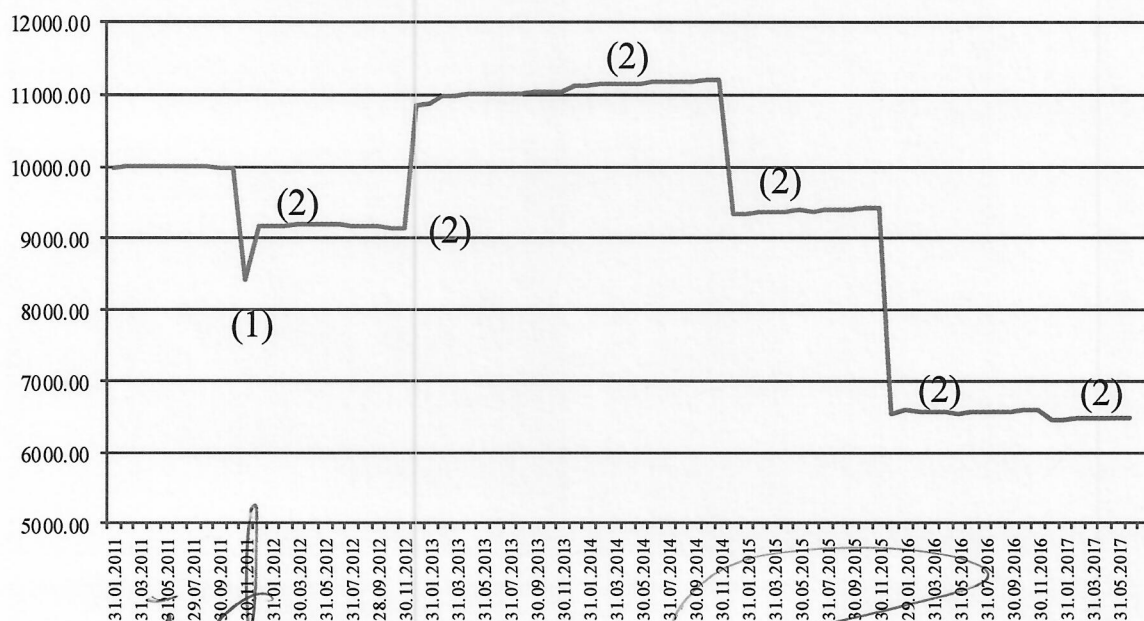
Fonda īpašumu EBITDA 2017. gada 6 mēnešos bija 36 485 EUR, bet Fonda neto naudas plūsma negatīva – 47 059 EUR. Kopējā kapitālo ieguldījumu finansējuma nodrošināšanas naudas plūsma pārskata periodā bija -68 080 EUR, jeb -5.4% no Fonda NAV.

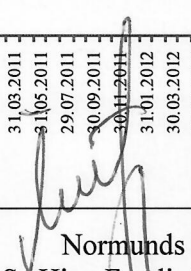
	30.06.2016	30.06.2017	% izmaiņas pret iepriekšējo periodu	% no Fonda NAV
Noma/īres ienākumi	€ 65 491	€ 55 679	-14.98%	4.42%
Īpašuma apsaimniekošana	-€ 17 520	-€ 19 194	9.56%	-1.52%
Komunālie pakalpojumi (neto)	-€ 1 102	-€ 1 497	35.84%	-0.12%
Īpašuma tehniskā uzturēšana (neto)	-€ 3 331	-€ 5 184	55.62%	-0.41%
Īpašuma pārvalde, NĪN, ekspertīzes	-€ 13 087	-€ 12 513	-4.38%	-0.99%
Īpašuma portfeļa EBITDA	€ 47 971	€ 36 485	-23.94%	2.89%
Investīciju naudas plūsma	-€ 28 503	-€ 68 080	138.85%	-5.40%
Kapitālie remontu, rekonstrukcijas	-€ 7 725	-€ 51 467	566.23%	-4.08%
Bankas procentu maksājumi	-€ 20 778	-€ 16 613	-20.05%	-1.32%
Bankas pamatsummas maksājumi	€ 0	€ 0	0.00%	0.00%
Īpašuma portfeļa NETO naudas plūsma	€ 19 468	-€ 31 595	-262.29%	-2.51%
Fonda pārvalde un administrēšana	-€ 15 148	-€ 15 464	2.08%	-1.23%
Atlīdzība pārvaldošai sabiedrībai	-€ 12 798	-€ 12 632	-1.30%	-1.00%
Atlīdzība turētājbankai	-€ 1 290	-€ 1 290	0.00%	-0.10%
Atlīdzība revidentam	-€ 600	-€ 360	-40.00%	-0.03%
Citi Fonda izdevumi	-€ 460	-€ 1 183	157.07%	-0.09%
Fonda NETO naudas plūsma	€ 4 320	-€ 47 059	-1189.45%	-3.73%

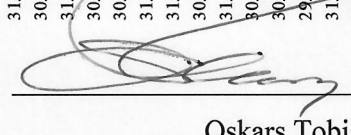
Fonda aktīvu un saistību pārskats 30.06.2017

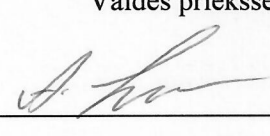
Aktīvi	31.12.2016	30.06.2017	% izmaiņas pret iepriekšējo periodu	% no Fonda NAV
Pumpura 3	€ 2 828 317	€ 2 828 317	0.00%	224.17%
Noguldījumi kredītiestādēs	€ 126 728	€ 135 649	7.04%	10.75%
Citi aktīvi	€ 111 582	€ 33 385	-70.08%	2.65%
Kopā aktīvi	€ 3 066 627	€ 2 997 350		
Saistības				
Fonda NAV	€ 1 260 343	€ 1 261 699	0.11%	100.00%
Aizņēmums no SEB	€ 1 661 550	€ 1 551 654	-6.61%	122.98%
Citas saistības	€ 60 789	€ 60 951	0.27%	4.83%
Atliktā UIN saistības	€ 83 945	€ 123 046	46.58%	9.75%
Kopā saistības	€ 3 066 627	€ 2 997 350		

Fonda daļu vērtības izmaiņas




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


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

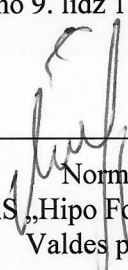

Auce Jēkabsone
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes locekle

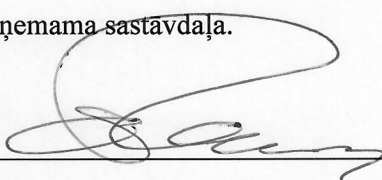
Rīgā, 2017. gada 21. augustā

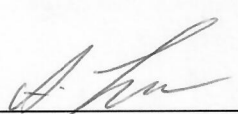
Aktīvu un saistību pārskats

	Pielikums	30.06.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	1	31 573	47 395
Debitoru parādi	2	50 352	50 352
Aizdevumi	3	1 182 454	1 165 619
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	4	-	-
Kopā aktīvi		1 264 379	1 263 366
Saistības			
Uzkrātās saistības	5	(2 680)	(3 023)
Kopā saistības		(2 680)	(3 023)
Neto aktīvi		1 261 699	1 260 343

Pielikums no 9. līdz 11. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.


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


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

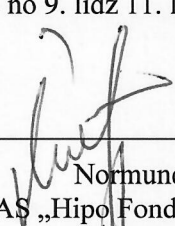

Auce Jēkabsone
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes locekle

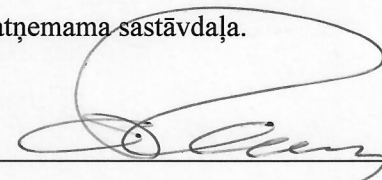
Rīgā, 2017. gada 21. augustā

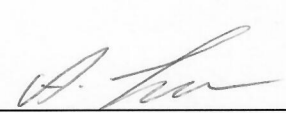
Ienākumu un izdevumu pārskats

	Pielikums	01.01.2017.	01.01.2016.
		-	-
		30.06.2017.	30.06.2016.
		EUR	EUR
Ienākumi			
Procentu ienākumi no izsniegtajiem aizdevumiem		33 211	31 156
Kopā ienākumi		33 211	31 156
Izdevumi			
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam		(12 632)	(12 798)
Atlīdzība turētājbankai		(1 290)	(1 290)
Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi	6	(1 558)	(3 691)
Kopā izdevumi		(15 480)	(17 779)
Ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums)			
Nerealizētais ieguldījumu vērtības (samazinājums), neto		(16 375)	(5 857)
Kopā ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums)		(16 375)	(5 857)
Pārskata perioda peļņa vai (zaudējumi)		1 356	7 520

Pielikums no 9. līdz 11. 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

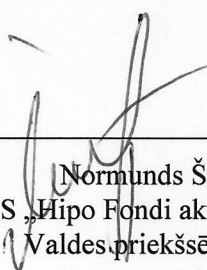

Auce Jēkabsone
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes locekle

Rīgā, 2017. gada 21. augustā

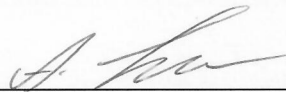
Neto aktīvu kustības pārskats

	30.06.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Neto aktīvi pārskata perioda sākumā	1 260 343	1 272 019
Neto aktīvu (samazinājums) pārskata periodā	1 356	(11 676)
Neto aktīvi pārskata perioda beigās	1 261 699	1 260 343
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	6 463,2973	6 523,1762
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu fonda daļu pārskata perioda beigās	6 470,2512	6 463,2973

Pielikums no 9. līdz 11. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.


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


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


Auce Jēkabsone
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes locekle

Rīgā, 2017. gada 21. augustā

Pielikums

1. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

	Uzskaites vērtība 30.06.2017 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Prasības uz pieprasījumu AS „Swedbank”	31 573	2,50	47 395	3,76
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	31 573	2,50	47 395	3,76

2. Debitoru parādi

	30.06.2017 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	31.12.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela”	50 352	3,99	50 352	4,00
Debitoru parādi kopā	50 352	3,99	50 352	4,00

3. Aizdevumi

a) Aizdevumi uz 2017. gada 30.jūniju

Aizdevumi	Aizdevuma pamat- summa EUR	Aizdevuma procentu likme gadā %	Aizdevuma uzkrāto procentu vērtība EUR	Aizdevuma samazi- nājums EUR	Uzskaites vērtība 30.06.2017 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela” Reģ.nr.40103520813 ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	1 488 261	4,50	283 806	(589 613)*	1 182 454	93,72
Kopā aizdevumi					1 182 454	93,72

*2017.gada 30. jūnijā tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -589 613, kas 2017.gada 1. pusgada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

3. Aizdevumi (turpinājums)

b) Aizdevumi uz 2016. gada 31. decembri

Aizdevumi	Aizdevuma pamat- summa EUR	Aizdevuma procentu likme gadā %	Aizdevuma uzkrāto procentu vērtība EUR	Aizdevuma samazi- nājums EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela” Reģ.nr.40103520813 ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	1 488 261	4,50	250 596	(573 238)*	1 165 619	92,48
Kopā aizdevumi					1 165 619	92,48

*2016.gada 31.decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -573 238, kas 2016.gada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

4. Ieguldījumi meitas sabiedrībās

a) Ieguldījumi meitas sabiedrībās uz 2017. gada 30. jūniju

	Līdz-dalība pamat - kapitālā %	Līdz- dalība pamat kapitālā EUR	Pārvrtē- šanas rezultāts EUR	Aizde- vuma samazinā- jums EUR	Uzskaites vērtība 30.06.2017 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA Pumpura iela Reģ.nr. 40103520813	57	1 622	(591 235)	589 613*	-	-
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās					-	-

*2017.gada 30.jūnijā tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -589 613, kas 2017.gada 1.pusgada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

b) Ieguldījumi meitas sabiedrībās uz 2016. gada 31. decembri

	Līdz-dalība pamat - kapitālā %	Līdz- dalība pamat kapitālā EUR	Pārvrtē- šanas rezultāts EUR	Aizde- vuma samazinā- jums EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2016 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA Pumpura iela Reģ.nr. 40103520813	57	1 622	(574 860)	573 238*	-	-
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās					-	-

4. Ieguldījumi meitas sabiedrībās (turpinājums)

*2016.gada 31.decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -573 238, kas 2016.gada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

5. Uzkrātās saistības

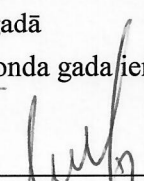
	30.06.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	2 105	2 125
Atlīdzība turētājbankai	215	215
Citas uzkrātās saistības	360	683
Kopā uzkrātās saistības	2 680	3 023

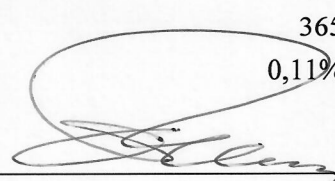
6. Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi

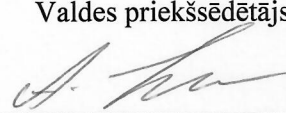
	30.06.2017 EUR	30.06.2016 EUR
Auditora pakalpojumi	360	600
Apdrošināšanas maksājumi	-	155
Bankas komisijas	71	33
Citi profesionālie ārpakalpojumi	1 127	2 903
Kopā pārējie ieguldījumu fondu pārvaldes izdevumi	1 558	3 691

7. Ieguldījumu fonda darbības rādītāju dinamika

	30.06.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Ieguldījumu fonda apliecību skaits	195	195
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība perioda sākumā	6 463,30	6 523,18
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība perioda beigās	6 470,25	6 463,30
Ieguldījumu apliecības vērtības izmaiņa pārskata periodā	7,05	(59,88)
Dienu skaits gadā	365	366
Ieguldījumu fonda gada ienesīgums	0,11%	(0,92%)


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


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


Auce Jēkabsone
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes locekle

Rīgā, 2017.gada 21.augustā