

AS AIFP „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”

SLĒGTAIS ALTERNATĪVAIS IEGULDĪJUMU FONDS

“HIPO LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS II”

2018.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:	AS AIFP „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 – pārvēlēts 16.05.2017 Padomes loceklis – Anita Muceniece – pārvēlēta 16.05.2017 Padomes loceklis – Lauris Gruntmanis – pārvēlēts 16.05.2017
Valde	Valdes priekšsēdētājs – Normunds Šuksts-pārvēlēts 18.10.2016 Valdes loceklis – Oskars Tobiaass – pārvēlēts 02.06.2017 Valdes locekle – Auce Jēkabsone – iecelta 20.02.2017
Pārskata periods:	2018.gada 01.janvāris – 2018.gada 30.jūnijs

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums par fonda darbību pārskata periodā

Fonda īpašums ir reģistrēts un tiek apsaimniekots ar SIA Pumpura iela starpniecību, kas slēdz visus apsamainiekošanai nepieciešamos ārpakalpojumu līgumus. Sabiedrības pārskats tiek sagatavots un publicēti atbilstoši LR likumdošanai. Fonda vadības ziņojumā atspoguļoti Fonda darbības finanšu rezultāti, ja Fonda un Sabiedrības operācijas/bilances tiktu konsolidētas.

Fonda neto zaudējumi 2018. gada 6 mēnešos bija - 198 023 EUR. Negatīvie darbības rezultāti izskaidrojami ar īpašumu tirgus cenas samazinājumu un būtiskajiem naudas plūsmas ieguldījumiem īpašumā, lai to sakārtotu atbilstoši izvēlētajai biznesa stratēģijai (premiāla segmenta īres nams)

	30.06.2017	30.06.2018	% izmaiņas pret iepriekšējo periodu	% no Fonda NAV
Fonda NAV/kapitāls perioda sākumā	€ 1 260 343	€ 965 288	-23,41%	100,00%
Fonda neto naudas plūsmas ienākumi	-€ 47 060	-€ 41 675	-11,44%	-4,32%
Aktīvu/saistību pārvērtēšanas ietekme	€ 48 416	-€ 156 347	-422,93%	-16,20%
Fonda neto ienākumi/peļņa	€ 1 356	-€ 198 023	-14703,44%	-20,51%
Fonda NAV/kapitāls perioda beigās	€ 1 261 699	€ 767 265	-39,19%	79,49%

Fonda īpašumu EBITDA 2018. gada 6 mēnešos bija 44 272 EUR, bet Fonda neto naudas plūsma negatīva – 41 675 EUR. Kopējā kapitālo ieguldījumu finansējuma nodrošināšanas naudas plūsma pārskata periodā bija -74 665 EUR, jeb -7.73% no Fonda NAV.

	30.06.2017	30.06.2018	% izmaiņas pret iepriekšējo periodu	% no Fonda NAV
Noma/īres ienākumi	€ 55 679	€ 63 555	14,14%	6,58%
Īpašumu pārvalde un apsaimniekošana	-€ 19 194	-€ 19 283	0,46%	-2,00%
Komunālie pakalpojumi (neto)	-€ 1 497	-€ 935	-37,54%	-0,10%
Īpašumu tehniskās uzturēšanas izdevumi (neto)	-€ 5 184	-€ 115	-97,77%	-0,01%
Īpašuma pārvalde, NĪN, ekspertīzes	-€ 12 513	-€ 14 039	12,19%	-1,45%
Citi izdevumi	€ 0	-€ 4 194	100,00%	-0,43%
Īpašumu portfeļa EBITDA	€ 36 485	€ 44 272	21,34%	4,59%
Investīciju naudas plūsma	-€ 68 080	-€ 74 665	9,67%	-7,73%
Kapitālie remontu, rekonstrukcija	-€ 51 467	-€ 31 624	-38,55%	-3,28%
Bankas procentu maksājumi	-€ 16 613	-€ 23 409	40,91%	-2,43%
Citi izdevumi	€ 0	-€ 19 632	100,00%	-2,03%
Īpašumu portfeļa NETO naudas plūsma	-€ 31 595	-€ 30 393	-3,80%	-3,15%
Fonda darbības pārvalde un administrēšana	-€ 15 465	-€ 11 282	-27,05%	-1,17%
Atlīdzība pārvaldošajai sabiedrībai	-€ 12 632	-€ 9 648	-23,62%	-1,00%
Atlīdzība turētājbankai	-€ 1 290	-€ 1 250	-3,10%	-0,13%
Atlīdzība revidentam	-€ 360	-€ 312	-13,33%	-0,03%
Citi Fonda izdevumi	-€ 1 183	-€ 72	-93,91%	-0,01%
Fonda NETO naudas plūsma	-€ 47 060	-€ 41 675	-11,44%	-4,32%

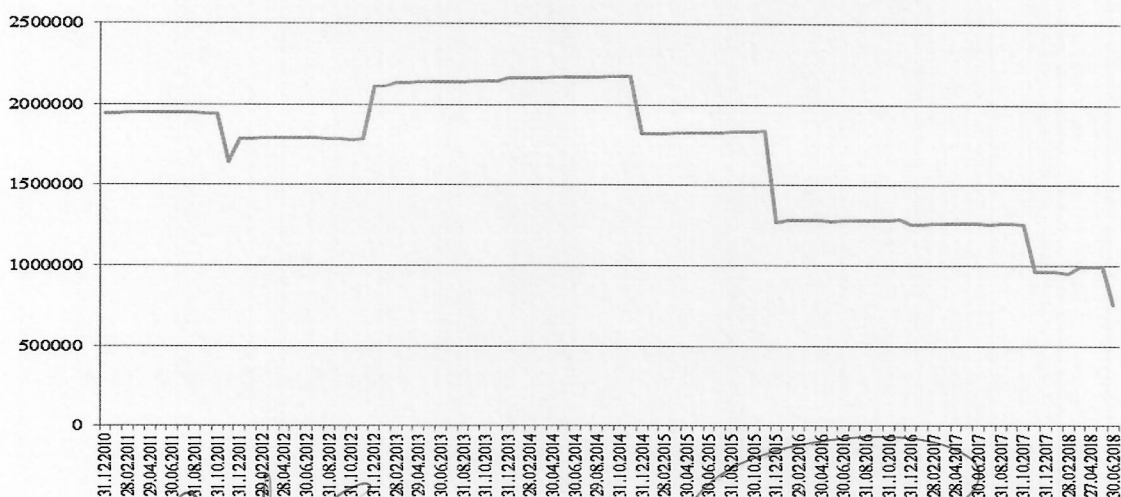
Fonda aktīvu un saistību pārskats 30.06.2018

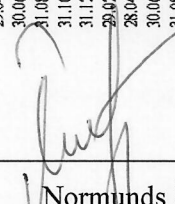
Aktīvi	31.12.2017	30.06.2018	% izmaiņas pret iepriekšējo gadu	% no Fonda NAV*
Īres nams Rīgā, Pumpura ielā 3	€ 2 763 930	€ 2 578 110	-6,72%	336,01%
Noguldījumi kredītiestādēs	€ 63 874	€ 34 470	-46,03%	4,49%
Citi aktīvi	€ 41 861	€ 30 973	-26,01%	4,04%
Kopā aktīvi	€ 2 869 665	€ 2 643 554		

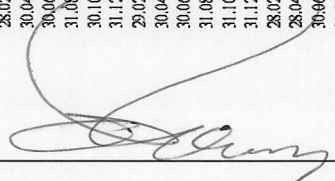
Saistības	31.12.2017	30.06.2018	% izmaiņas pret iepriekšējo gadu	% no Fonda NAV*
Fonda kapitāls/NAV	€ 965 288	€ 767 265	-20,51%	100,00%
Aiņņums no SEB	€ 1 551 654	€ 1 551 654	0,00%	202,23%
Citas saistības	€ 320 585	€ 324 635	1,26%	42,31%
Nākotnes PVN saistības	€ 32 138	€ 0	-100,00%	0,00%
Kopā saistības	€ 2 869 665	€ 2 643 554		

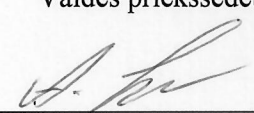
*) Fonda NAV = fonda neto aktīvi, fonda pašu kapitāls

Fonda daļu vērtības izmaiņas




Normunds Šuksts
AS AIFP „Hipo Fondu aktīvu pārvalde”
Valdes priekšsēdētājs


Oskars Tobīass
AS AIFP „Hipo Fondu aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

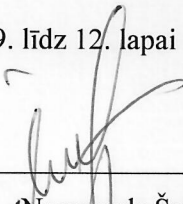

Auce Jēkabsons
AS AIFP „Hipo Fondu aktīvu pārvalde”
Valdes locekle/Grāmatvede

Rīgā, 2018. gada 13. augustā

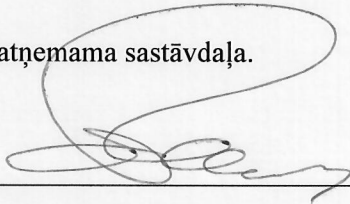
Aktīvu un saistību pārskats

	Pielikums	30.06.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	1	6 099	17 570
Debitoru parādi	2	50 352	50 352
Aizdevumi	3	712 803	899 504
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	4	-	-
Kopā aktīvi		769 254	967 426
Saistības			
Uzkrātās saistības	5	(1 989)	(2 138)
Kopā saistības		(1 989)	(2 138)
Neto aktīvi		767 265	965 288

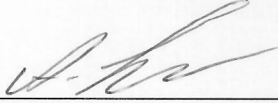
Pielikums no 9. līdz 12. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



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



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



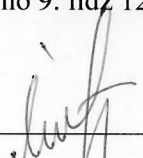
Auce Jēkabsone
AS AIFP „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes locekle/Grāmatvede

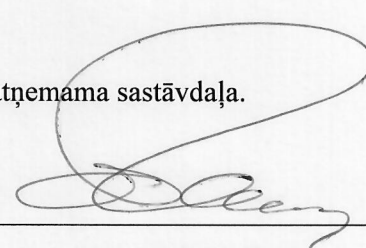
Rīgā, 2018. gada 13. augustā

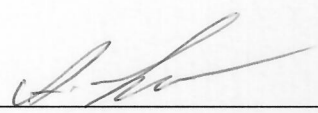
Ienākumu un izdevumu pārskats

		01.01.2018	01.01.2017
		-	-
	Pielikums	30.06.2018 EUR	30.06.2017 EUR
Pārskata periodu ienākumi			
Procentu ienākumi	6	33 211	33 211
Kopā ienākumi		33 211	33 211
Pārskata perioda izdevumi			
Atlīdzība alternatīvā ieguldījuma fonda pārvaldniekam		(9 648)	(12 632)
Atlīdzība turētājbankai		(1 290)	(1 290)
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi	7	(384)	(1 558)
Kopā izdevumi		(11 322)	(15 480)
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu vērtības (samazinājums)			
Nerealizētais ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu vērtības (samazinājums), neto	8	(219 912)	(16 375)
Kopā ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu vērtības (samazinājums)		(219 912)	(16 375)
Pārskata perioda peļņa (zaudējumi)		(198 023)	1 356

Pielikums no 9. līdz 12. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.


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


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

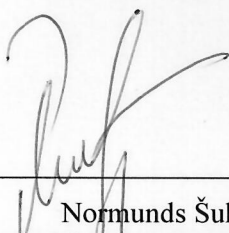

Auce Jēkabsone
AS AIFP „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes locekle/Grāmatvede

Rīgā, 2018. gada 13. augustā

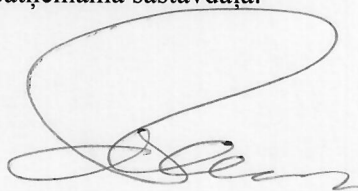
Neto aktīvu kustības pārskats

	30.06.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Neto aktīvi pārskata perioda sākumā	965 288	1 260 343
Neto aktīvu (samazinājums) pārskata periodā	(198 023)	(295 055)
Neto aktīvi pārskata perioda beigās	767 265	965 288
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	4 950,1936	6 463,2973
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu fonda daļu pārskata perioda beigās	3 934,6931	4 950,1936

Pielikums no 9. līdz 12. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



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



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



Auce Jēkabsone
AS AIFP „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes locekle/Grāmatvede

Rīgā, 2018. gada 13. augustā

Pielikums

1. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

	Uzskaites vērtība 30.06.2018 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2017 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Prasības uz pieprasījumu AS „Swedbank”	6 099	0,79	17 570	1,82
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	6 099	0,79	17 570	1,82

2. Debitoru parādi

	30.06.2018 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	31.12.2017 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela”	50 352	6,56	50 352	5,22
Debitoru parādi kopā	50 352	6,56	50 352	5,22

3. Aizdevumi

a) Aizdevumi uz 2018. gada 30. jūnijā

Aizdevumi	Aizdevuma pamat- summa EUR	Aizdevuma procentu likme gadā %	Aizdevuma uzkrāto procentu vērtība EUR	Ieguldījuma un aizdevuma meitas sabiedrībai vērtības samazinājums EUR	Uzskaites vērtība 30.06.2018 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela” Reģ.nr.40103520813 ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	1 488 261	4,50	350 778	(1 126 236)*	712 803	92,90
Kopā aizdevumi					712 803	92,90

*2018. gada 30. jūnijā tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -1 126 236, kas 2018. gada 1. pusgada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

3. Aizdevumi (turpinājums)

b) Aizdevumi uz 2017. gada 31. decembrī

Aizdevumi	Aizdevuma pamat- summa EUR	Aizdevuma procentu likme gadā %	Aizdevuma uzkrāto procentu vērtība EUR	Ieguldījuma un aizdevuma meitas sabiedrībai vērtības samazinājums EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2017 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela” Reģ.nr.40103520813 ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	1 488 261	4,50	317 567	(906 324)*	899 504	98,40
Kopā aizdevumi					899 504	98,40

*2017. gada 31. decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -906 324, kas 2017. gada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

4. Ieguldījumi meitas sabiedrībās

a) Ieguldījumi meitas sabiedrībās uz 2018. gada 30. jūnijā

	Līdzdalība pamat - kapitālā %	Līdz- dalība pamat- kapitālā EUR	Pārvrtē- šanas rezultāts EUR	Aizde- vuma samazinā- jums EUR	Uzskaites vērtība 30.06.2018 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA Pumpura iela Reģ.nr. 40103520813	57	1 622	(1 127 858)	1 126 236*	-	-
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās					-	-

*2018.gada 30.jūnijā tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -1 126 236, kas 2018.gada 1.pusgada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

b) Ieguldījumi meitas sabiedrībās uz 2017. gada 31. decembri

	Līdzdalība pamat - kapitālā %	Līdz- dalība pamat kapitālā EUR	Pārvrtē- šanas rezultāts EUR	Aizde- vuma samazinā- jums EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2017 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA Pumpura iela Reģ.nr. 40103520813	57	1 622	(907 946)	906 324*	-	-
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās					-	-

4. Ieguldījumi meitas sabiedrībās (turpinājums)

*2017. gada 31. decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -906 324, kas 2017. gada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

5. Uzkrātās saistības

	30.06.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	1 474	1 613
Atlīdzība turētājbankai	215	215
Citas uzkrātās saistības	300	310
Kopā uzkrātās saistības	1 989	2 138

6. Procentu ienākumi

	01.01.2018	01.01.2017
	-	-
	30.06.2018	30.06.2017
	EUR	EUR
Procentu ienākumi no izsniegtajiem aizdevumiem	33 211	33 211
Kopā procentu ienākumi	33 211	33 211

7. Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi

	01.01.2018	01.01.2017
	-	-
	30.06.2018	30.06.2017
	EUR	EUR
Auditora pakalpojumi	312	360
Bankas komisijas	28	71
Citi profesionālie ārpakalpojumi	44	1 127
Kopā pārējie ieguldījumu fondu pārvaldes izdevumi	384	1 558

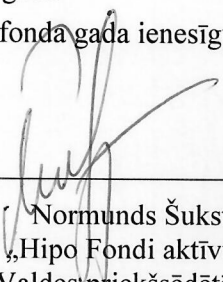
8. Nerealizētais ieguldījumu rezultātā gūtais aktīvu vērtības samazinājums, neto

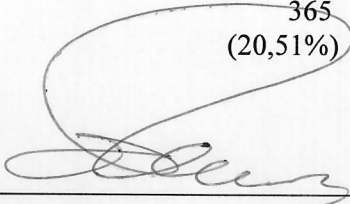
	01.01.2018	01.01.2017
	-	-
	30.06.2018	30.06.2017
	EUR	EUR
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	219 912	16 375
Kopā	219 912	16 375

Ieguldījumi meitas sabiedrībās atspoguļo Sabiedrības pašu kapitāla apjomu patiesajā vērtībā, balstoties uz meitas sabiedrības finanšu pārskatiem. Rezultāts tiek koriģēts par starpību starp ieguldījuma īpašuma bilances vērtību un tirgus vērtību (balstoties uz sertificētu vērtētāju sniegto novērtējumu), kā arī uzņēmuma ienākuma nodokļa apmēru pie pārdošanas.

9. Ieguldījumu fonda darbības rādītāju dinamika

	30.06.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Ieguldījumu fonda apliecību skaits	195	195
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība perioda sākumā	4 950,19	6 463,30
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība perioda beigās	3 934,69	4 950,19
Ieguldījumu apliecības vērtības izmaiņa pārskata periodā	(1 015,50)	(1 513,11)
Dienų skaits gadā	365	365
Ieguldījumu fonda gada ienesīgums	(20,51%)	(23,41%)


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


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


Auce Jēkabsone
AS AIFP „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes locekle/Grāmatvede

Rīgā, 2018. gada 13. augustā