

IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”

SLĒGTAIS ALTERNATĪVAIS IEGULDĪJUMU FONDS

“HIPO LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS I ”

2015.GADA 1.PUSGADA PĀRSKATS (NEAUDITĒTS)

Satura rādītājs

Informācija par ieguldījumu fondu	3
Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums	4
Finanšu pārskati:	
Aktīvu un saistību pārskats	7
Ienākumu un izdevumu pārskats	8
Neto aktīvu kustības pārskats	9
Pielikums	10

Informācija par ieguldījumu fondu

Fonda nosaukums:	Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds „Hipo Latvijas nekustamā īpašuma fonds I”
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 – Andis Štrāls – iecelts 11.12.2013 Valdes loceklis – Aldis Austers – atbrīvots 15.05.2014
Pārskata periods:	2015.gada 01.janvāris – 2015. gada 30.jūnijs

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības ziņojums par fonda darbību pārskata periodā

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

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

Ieguldījumu fonda turētājbanka: AS “Swedbank”

Latvijas ekonomikas izaugsme un tam sekojoša iedzīvotāju patēriņa pieaugums ir pozitīvi ietekmējis komercplatību nomas tirgu. Tirdzniecības centros praktiski nebija vērojamas brīvās platības, bet līgumu pārjaunošanas gadījumā, parasti telpu īpašniekam izdodas ar nomnieku vienoties par nomas maksas paaugstināšanu.

Fonda īpašumu portfeļa neto naudas plūsmas ienākumi (iekļaujot īpašuma administrēšanu, nekustamā īpašuma nodokli un bankas aizņēmuma procentus) bija 188 655 EUR, bet fonda pārvaldes, administrēšanas un citi izdevumi kopā sastādīja 89 240 EUR. Fonda peļņa 2015. gada I pusgadā bija 57 425 EUR.

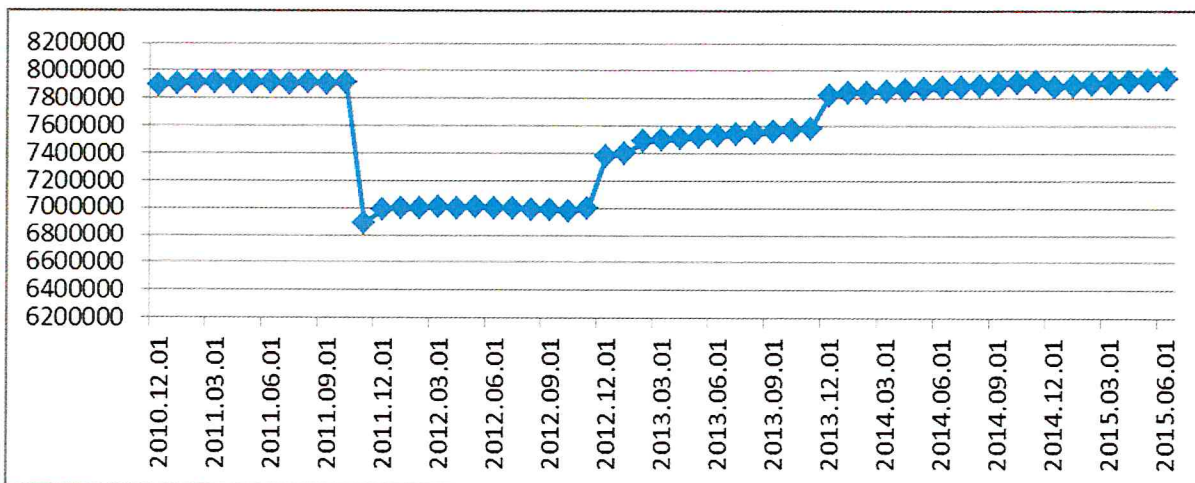
	2015.06.30	
Fonda NAV perioda sākumā	€ 7 888 163	% no NAV
Nomas ienākumi	€ 262 717	3,33%
Apsaimniekošanas izdevumi	-€ 39 927	-0,51%
Pārvaldes un administrēšanas izdevumi	-€ 16 046	-0,20%
Īpašumu finansēšanas procentu izdevumi	-€ 18 089	-0,23%
Īpašumu neto naudas plūsmas ienākumi	€ 188 655	2,39%
Īpašumu pārvērtēšana, atliktais UIN utml.	-€ 41 990	-0,53%
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	-€ 79 253	-1,00%
Atlīdzība turētājbankai	-€ 5 151	-0,07%
Citi fonda pārvaldes izdevumi	-€ 4 836	-0,06%
Fonda pārvalde un administrēšana	-€ 89 240	-1,13%
Fonda peļņa periodā	€ 57 425	0,73%
Fonda NAV perioda beigās	€ 7 945 588	100,73%

Fonda ieguldījumi uz 30.06.2015. bija tirdzniecības centrs Rīgā, Anniņmuižas bulvārī 40a un premiālā segmenta īres nams Rīgā, Pumpura ielā 3 (43% kapitāla daļu). Zemāk dots Fonda aktīvu un saistību pārskats uz 30.06.2015.

Aktīvu un saistību pārskats	2015.06.30
	EUR
Aktīvi	
Anniņmuižas 40A	€ 5 890 500
Pumpura 3	€ 2 460 972
Noguldījumi kredītiestādēs	€ 1 258 773
Citi aktīvi	€ 66 873
Kopā aktīvi	€ 9 677 117
Saistības	
Fonda NAV	€ 7 945 588
Aizņēmums no SEB	€ 1 253 450
Citas saistības	€ 307 029
Atliktā UIN saistības	€ 171 050
Kopā saistības	€ 9 677 117

Fonda daļas vērtība

Fonda daļas vērtība (NAV) 2015.gada 1.pusgadā pieaugusi līdz 9 677 117 EUR, jeb par 0.73% salīdzinot ar perioda sākumu.

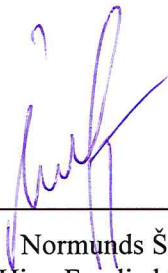


Fonda 2015.gada 1.pusgada rezultātos nav ņemtas vērā jaunākās īpašumu tirgus vērtības. Politiskās un ekonomiskās situācijas dēļ premiālā segmenta dzīvokļu cenas turpināja samazināties. Zemās darījumu aktivitātes dēļ nav iespējams objektīvi noteikt šādu īpašumu tirgus cenu, taču cenas samazinājums var sasniegt 10-15% no objektu vērtības salīdzinot ar 2014. gada 31. decembri. Ņemot vērā pieaugošos nomas ienākumus no tirdzniecības platību iznomāšanas, tirdzniecības platību tirgus cena ir būtiski pieaugusi. Fonda pārvaldnieks uzskata, ka kopējā īpašumu vērtības ietekme uz Fonda daļas vērtību ir neitrāla. Fonda pārvaldnieks veiks īpašumu tirgus vērtības aktualizāciju līdz 31.12.2015., kad paredzēts uzsākt fonda likvidāciju.

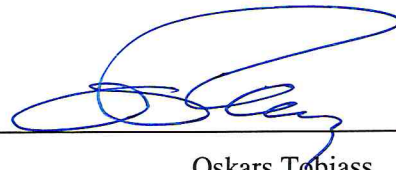
Fonda darbība turpmākajos periodos

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

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



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



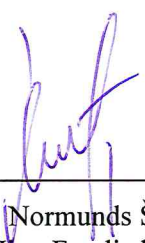
Oskars Tobiass
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

Rīgā, 2015.gada 28.augustā

Aktīvu un saistību pārskats

	Pielikums	30.06.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	1	176 564	61 720
Ieguldījumi meitas sabiedrībās	2	622 171	622 171
Aizdevumi un debitoru parādi			
Aizdevumi	3	7 073 782	7 131 442
Debitoru parādi	4	88 981	88 981
Kopā aktīvi		7 961 498	7 904 314
Saistības			
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	5	(15 910)	(15 675)
Pārējās saistības		-	(476)
Kopā saistības		(15 910)	(16 151)
Izmaksām pieejamie neto aktīvi		7 945 588	7 888 163

Pielikums no 10. līdz 12. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



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



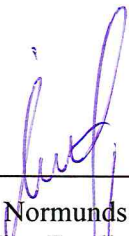
Oskars Tobiass
IPS AS „Hipo Fondi aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

Rīgā, 2015.gada 28.augustā

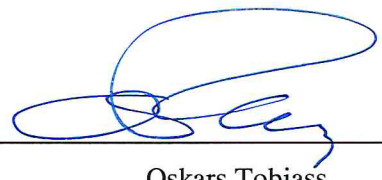
Ienākumu un izdevumu pārskats

		31.01.2015	31.01.2014
		-	-
		30.06.2015	30.06.2014
	Pielikums	EUR	EUR
Pārskata periodu ienākumi			
Procentu ienākumi		146 665	146 665
Kopā ienākumi		146 665	146 665
Izdevumi			
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam		(79 253)	(78 642)
Atlīdzība turētājbankai		(5 151)	(5 112)
Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi	6	(4 836)	(10 268)
Kopā izdevumi		(89 240)	(94 022)
Ieguldījumu vērtības pieaugums / (samazinājums)			
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums), neto		-	-
Kopā ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums)		-	-
Pārskata perioda peļņa		57 425	52 643

Pielikums no 10. līdz 12. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



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



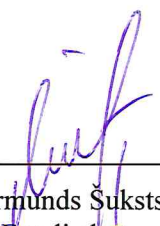
Oskars Tobias
IPS AS „Hipo Fondu aktīvu pārvalde”
Valdes loceklis

Rīgā, 2015. gada 28. augustā

Neto aktīvu kustības pārskats

	30.06.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Neto aktīvi pārskata perioda sākumā	7 888 163	7 828 085
Neto aktīvu pieaugums pārskata periodā	57 425	60 078
Neto aktīvi pārskata perioda beigās	7 945 588	7 888 163
Ieguldījuma fonda daļu skaits pārskata perioda sākumā	792	792
Ieguldījumu fonda daļu skaits pārskata perioda beigās	792	792
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu fonda daļu pārskata perioda sākumā	9 959,8018	9 883,9454
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu fonda daļu pārskata perioda beigās	10 032,3081	9 959,8018

Pielikums no 10. līdz 12. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



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



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

Rīgā, 2015. gada 28. augustā

Pielikums

1. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

	Uzskaites vērtība 30.06.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	Uzskaites vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
Prasības uz pieprasījumu AS „Swedbank”	176 564	2,22	61 720	0,78
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	176 564	2,22	61 720	0,78

2. Ieguldījumi meitas un asociētajās sabiedrībās

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

	Līdzdalība pamat - kapitālā %	Līdzdalība pamat - kapitālā EUR	Pārvēr- tēšanas rezultāts EUR	Aizde- vuma samazi- nājums EUR	Uzskaites vērtība 30.06.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Anniņmuižas iela” Reģ. nr. 40103495836	100	2 846	619 325	-	622 171	7,83
SIA „Pumpura iela” Reģ. nr. 40103520813	43	1 222	(10 370)	9 148*	-	-
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās					622 171	7,83

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

	Līdzdalība pamat - kapitālā %	Līdzdalība pamat - kapitālā EUR	Pārvēr- tēšanas rezultāts EUR	Aizde- vuma samazi- nājums EUR	Uzskaites vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Anniņmuižas iela” Reģ. nr. 40103495836	100	2 846	619 325	-	622 171	7,89
SIA „Pumpura iela” Reģ. nr. 40103520813	43	1 222	(10 370)	9 148*	-	-
Kopā ieguldījumi meitas sabiedrībās					622 171	7,89

*2014. gada 31. decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījuma uzskates vērtība SIA „Pumpura iela” ir negatīva EUR -9 148, kura 2014. gada pārskatā tiek atspoguļota kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums. 2014. gada pārvērtēšanas aprēķinā izmantota nekustamā īpašuma vērtība, pieņemot, ka īpašums tiks pārdots kā nedalāma vienība,

t.i. kā īres nams. Ja 2014.gadā SIA "Pumpura iela" kapitālu daļu pārvērtēšanas aprēķinā būtu izmantota nekustamā īpašuma tirgus vērtība, pieņemot, ka dzīvokļi tiek pārdoti atsevišķi, ieguldījuma SIA "Pumpura iela" uzskaites vērtība uz 2014. gada 31. decembri būtu 224 531 EUR.

3. Aizdevumi

a) Aizdevumi uz 2015. gada 30. jūniju

Aizdevumi	Valū- -ta	Aizde- vuma pamat- summa EUR	Aizde- vuma procentu likme gadā %	Aizde- vuma uzkrāto procentu vērtība EUR	Aizde- vuma samazi- nājums 30.06.2015 EUR	Uzskai- tes vērtība 30.06.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Anniņmuižas iela” ieguldīju- miem nekustamajā īpašumā	EUR	5 525 000	4,50	371 917	-	5 896 917	74,22
SIA „Pumpura iela” ieguldīju- miem nekustamajā īpašumā	EUR	1 047 473	4,50	138 540	(9 148)*	1 176 865	14,81
Kopā aizdevumi						7 073 782	89,03

b) Aizdevumi uz 2014. gada 31. decembri

Aizdevumi	Valū- -ta	Aizde- vuma pamat- summa EUR	Aizde- vuma procentu likme gadā %	Aizdevuma uzkrāto procentu vērtība EUR	Aizde- vuma samazi- nājums 31.12.2014 EUR	Uzskai- tes vērtība 31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Anniņmuižas iela” ieguldīju- miem nekustamajā īpašumā	EUR	5 525 000	4,50	452 952	-	5 977 952	75,78
SIA „Pumpura iela” ieguldīju- miem nekustamajā īpašumā	EUR	1 047 473	4,50	115 165	(9 148)*	1 153 490	14,62
Kopā aizdevumi						7 131 442	90,40

*2014.gada 31.decembrī tika veikta ieguldījumu meitas sabiedrībās pārvērtēšana, kā rezultātā ieguldījums SIA „Pumpura iela” ir negatīvs EUR -9 148, kas 2014. gada pārskatā tiek atspoguļots kā izsniegtā aizdevuma SIA „Pumpura iela” samazinājums.

4. Debitoru parādi

	30.06.2015 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %	31.12.2014 EUR	Uzskaites vērtība pret fonda neto aktīvu vērtību %
SIA „Pumpura iela”	88 981	1,12	88 981	1,13
Kopā debitoru parādi	88 981	1,12	88 981	1,13

Iepriekš minētie izdevumi ir saistīti ar Fonda meitas uzņēmuma SIA „Pumpura iela” nekustamā īpašuma iegādi. Šīs izmaksas netika iekļautas SIA „Pumpura iela” nekustamā īpašuma iegādes vērtībā, bet tika atzītas kā nākamo periodu izdevumi, kas pakāpeniski tiks norakstīti Fonda darbības laikā. Tāds izdevumu norakstīšanas princips ļaus izvairīties no būtiskām negatīvām Fonda daļas vērtības svārstībām un ierobežot iespēju potenciālajiem investoriem iegūt līdzdalību Fondā par samazinātu ieguldījumu apliecības cenu.

5. Nākamo periodu izdevumi un uzkrātie ienākumi

	30.06.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	13 249	13 193
Uzkrājumi revidenta atlīdzībai	1 800	1 625
Atlīdzība turētājbankai	861	857
Kopā nākamo periodu izdevumi un uzkrātie ienākumi	15 910	15 675

6. Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi

	31.01.2015 -	31.01.2014 -
	30.06.2015 EUR	30.06.2014 EUR
Auditoru pakalpojumi	1 800	1 800
Bankas komisijas	30	11
Profesionālie pakalpojumi	3 006	8 457
Kopā pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi	4 836	10 268

7. Ieguldījumu fonda darbības rādītāju dinamika

	30.06.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Ieguldījumu fonda apliecību skaits	792	792
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība perioda sākumā	9 959,80	9 883,95
Ieguldījumu fonda apliecības vērtība	10 032,31	9 959,80
Ieguldījumu apliecības vērtības izmaiņa pārskata periodā	72,51	78,85
Dienų skaits gadā	365	365
Ieguldījumu fonda gada ienesīgums	0,73%	0,77%