

Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds  
**CORE PROPERTY FUND**

**PĀRSKATS par periodu**

no 2014. gada 19. novembra līdz 2015. gada 31. decembrim

## Satura rādītājs

Informācija par Fondu	3
Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības un pārvaldnieka ziņojums	4
Paziņojums par ieguldījumu pārvaldes sabiedrības valdes un pārvaldnieka atbildību	7
Turētājbankas ziņojums	8
Finanšu pārskati:	
Aktīvu un saistību pārskats	10
Ienākumu un izdevumu pārskats	11
Neto aktīvu kustības pārskats	12
Naudas plūsmas pārskats	13
Pielikums	14
Revidenta ziņojums	26

## INFORMĀCIJA PAR FONDU

<b>Fonda nosaukums</b>	<b>Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds "CORE PROPERTY FUND"</b>
<b>Fonda reģistrācijas datums un Nr.</b>	2014.gada 19.novembrī (FKTK kods- AF 156)
<b>Līdzekļu pārvaldītājs</b>	<b>Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība "INVL Asset Management"</b> <i>(līdz 07.09.2015 IPAS "FINASTA Asset Management")</i>
Reģistrācijas numurs	40003605043
Juridiskā adrese	Smilšu iela 7-1, Rīga, LV-1050
Licence alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka darbībai	Licence Nr.06.13.08.211/363, izsniegta 2014.gada 19.novembrī
<b>Turētājbanka</b>	AS "Swedbank", reģ. Nr. 40003074764, juridiskā adrese: Balasta dambis 1a, Rīga, LV-1048
<b>Pārskata periods</b>	2014. gada 19. novembris - 2015. gada 31. decembris
<b>Revidents</b>	SIA PricewaterhouseCoopers Komerksabiedrības licence Nr. 5
Reģistrācijas numurs	40003142793
Juridiskā adrese	Kr. Valdemāra iela 21-21, Rīga, LV-1010
LR zvērinātā revidente	Terēze Labzova Sertifikāta Nr. 184

## **IEGULDĪJUMU PĀRVALDES SABIEDRĪBAS UN PĀRVALDNIKA ZIŅOJUMS**

Slēgtā alternatīvā ieguldījumu fonda „CORE Property Fund” (tālāk tekstā – Fonds), reģistrēts Latvijā, Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2014. gada 19. novembrī, kuru pārvalda ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība “INVL Asset Management”, kuras adrese ir Smilšu iela 7-1, Rīga, LV-1050, Latvija. Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība “INVL Asset Management” dibināta 2002. gada 2. oktobrī. Vienotais reģistrācijas numurs komercreģistrā 40003605043. Licence ieguldījumu pārvaldes pakalpojumu sniegšanai Nr. 06.03.07.211/149, izsniegta 2002. gada 15. novembrī, pārreģistrēta Finanšu un kapitāla tirgus komisijā (FKTK) 2008. gada 21. novembrī ar Nr. 06.03.02.09.211/261. Licence alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka darbībai Nr.06.13.08.211/363 izsniegta 2014.gada 19.novembrī.

Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības “INVLAsset Management” valdi uz pārskata parakstīšanas brīdi veido Andrejs Martinovs (Valdes priekšsēdētājs), valdē no 2011. gada 18. aprīļa, Dina Zobena (Valdes locekle), valdē no 2012. gada 3. septembra un Gundega Pakalne (Valdes locekle), valdē no 2015. gada 24. februāra (izmaiņas reģistrētas UR 2015. gada 17. martā). Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības valde nepiedalās Fonda līdzekļu pārvaldē. Attiecībā uz Fonda valde tieši veic šādas darbības: apstiprina Fonda pārskatus, apliecina prospektā ietvertās informācijas patiesumu un ieceļ Fonda pārvaldnieku.

Fonda pārvaldnieks uz pārskata perioda beigām ir Andrejs Martinovs. Pārvaldnieks ir persona, kas veic darījumus ar Fonda līdzekļiem. Pārvaldniekam ir jāievēro Fonda ieguldījumu politika un ieguldījumu ierobežojumi. Veicot ieguldījumus, Pārvaldniekam ir pienākums iegūt pietiekamu informāciju par potenciālajiem vai iegūtajiem ieguldījumu objektiem, kā arī uzraudzīt to ieguldījumu objektu finansiālo un ekonomisko situāciju, kuru emitētajos finanšu instrumentos tiks vai ir tikuši ieguldīti Fonda līdzekļi. Pārvaldniekam ir tiesības brīvi rīkoties ar Fonda līdzekļiem tiktāl, cik tiek ievērots “Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likums” , "Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likums"un Fonda noteikumos un nolikumā noteiktās prasības.

### **Ieguldījumu politika un tās izmaiņas**

Fonds ir daudzstratēģiju nekustamā īpašuma fonds. Fonds veic diversificētus ieguldījumus galvenokārt šādos nekustamā īpašuma objektos (arī nekustamā īpašuma objektos attīstības projektu stadijā): biroju telpas; komercplatības, tirdzniecības centri; industriālie objekti – ražošanas un noliktavu telpas; dzīvojamās ēkas; jaunbūves; zemes gabali. Fonds veic ieguldījumus Baltijas valstīs reģistrētos nekustamajos īpašumos vai to lietošanas tiesībās. Īslaicīgi brīvos līdzekļus, kuri vēl nav ieguldīti nekustamajā īpašumā vai arī ir tikko iegūti no nekustamā īpašuma pārdošanas, Fonds var ieguldīt drošos aktīvos ar zemu tirgus/cenas risku un augstu likviditāti. Fonda ieguldījumu politika paredz ieguldījumu diversifikāciju nozaru un nekustamā īpašuma tipu griezumos. Fonda ieguldījumu politika paredz izmantot sviras finansējumu.

### **Ieguldījumu stratēģija un ieguldījumu portfeļa struktūra**

Pārskata perioda beigās Fonda līdzekļi bija izvietoti jauktas izmantošanas (dzīvokļi un biroji) attīstības projektos būvniecības stadijā, zemes gabalos ar attīstības ieceri biroju ēkas būvniecībai un naudas tirgus instrumentos. Pēc ģeogrāfiskā sadalījuma 100% aktīvu izietoti Latvijas Republikā.

**leguldījumu kopumā un atsevišķu ieguldījumu veidu ienesīguma izvērtējums**

2015. gadā Latvijas biroju platību tirgū situācija bija stabila. Lēnām un pakāpeniski samazinājās brīvo komercplatību īpatsvars pieprasītākos augsta līmeņa biroju centros. Visaugstākais pieprasījums pēc biroju platībām bija vērojams kvartālos, kas atrodas Skanstes ielas apkārtnē. Pakāpeniski sāk parādīties jauno augstas klases biroja platību deficīts.

Mājokļu segments Rīgā 2015. gada sākumā piedzīvoja būtisku kritumu, kas bija saistīts ar strauju pieprasījuma kritumu pēc vietējiem mājokļiem no nerezidentu puses, kā arī ar banku piesardzīgāku pieeju mājokļu kredītu izsniegšanai 2015.gada sākumā. Tomēr tuvāk 2015. gada beigām aktivitāte mājokļu tirgū pakāpeniski atjaunojās, it īpaši segmentos, kas ir orientēti galvenokārt uz vietējo pieprasījumu (tās ir sērijveida mājas, kā arī ekonomiskās klases jaunie projekti).

Latvijas IKP 2015. gadā salīdzinājumā ar 2014. gadu pieaudzis par 2,7% (pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem). Vislielāko ieguldījumu IKP izaugsmē deva privātais galapatēriņš, kā arī valdības galapatēriņš. Latvijas IKP izaugsme atbalstīja arī nekustamo īpašumu sektoru.

2015. gadā slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds "CORE PROPERTY FUND" attīstīja 3 īpašumus: dzīvokļu un biroju ēku Ropažu ielā 10 k-1, daudzfunkcionālo ēku Sporta ielā 11, kā arī zemes gabalu Vesetas ielā 26.

Ēka Ropažu ielā 10 k-1 nodota ekspluatācijā 2015. gada 16. decembrī; ēkas kopējā platība 11439,6 kvadrātmetri, ēkas lietderīgā platība 10260 kvadrātmetri, dzīvokļu īpašumu skaits 104, t.sk. divas nedzīvojamās telpas (biroji) ar kopējo kvadrāturu 3702.4 kvadrātmetri. Līdz gada beigām noslēgti priekšlīgumi par 80 dzīvokļu pārdošanu. 2016. gada laikā plānota šo un pārējo dzīvokļu pārdošana pircējiem. 2015. gada laikā noslēgti nomas līgumi par biroja telpu nomu ar SIA Ingenico Latvia (631 kvadrātmetri), AS BIGBANK Latvijas filiāle (632 kvadrātmetri), SIA Inresco LV (210 kvadrātmetri). 2016. gada laikā plānots noslēgt nomas līgumus par pārējo nedzīvojamo telpu nomu, ka arī plānots pārdot nedzīvojamās telpas Ropažu ielā 10 k-1-1, kadastra numurs 01009282152, un Ropažu ielā 10 k-1-2, kadastra numurs 01009282153, pirms tam veicot minēto telpu vērtēšanu un tirgus cenas noteikšanu.

Vesetas ielā 26 (pie Tomsona ielas) notiek projektēšanas darbi, lai 2016. gadā varētu uzsākt "Divu daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku Rīgā, Vesetas ielā 26" būvniecību. Vesetas ielā 26 paredzēti 102 dzīvokļi.

2015. gadā tika uzsākti un tiek turpināti būvniecības darbi objektā "Daudzfunkcionālās (biroja, komercplatības, daudzlīmeņu autostāvvietā) daudzstāvu ēkas jaunbūves būvniecība Sporta ielā 11, Rīgā". Projekta vadītājs un ģenerāluzņēmējs: SIA "Alfa Construction", VRN 40003605043. 13. stāvu A klases biroju ēku plānots nodot ekspluatācijā 2016. gadā. Kopējā ēkas platība ir 26 000 kvadrātmetri, iznomājamā biroju platība - ap 14 000 kvadrātmetri, ēkā paredzētas 450 autostāvvietas un 80 velostāvvietas.

**leguldījumu fonda galveno rādītāju raksturojums un izmaiņas**

2015. gada 31. decembrī Fonda aktīvi sasniedza 18,513,904 EUR, neto aktīvi - 12,857,288 EUR. Fonds bija emitējis 101 ieguldījuma fonda apliecību un vienas ieguldījumu apliecības vērtība 2015. gada 31. decembrī bija 127,300 EUR. Fonda ienesīgums kopš darbības sākuma (2014. gada 19.novembrī) bija 24.17%.

**Pārvaldīšanas izdevumu novērtējums**

No Fonda aktīviem pārskata perioda laikā tika segta atlīdzība Turētājbankai 4,317 EUR un ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai 63,000 EUR. Pārējie ieguldījumu fonda pārvaldes izdevumi pārskata periodā bija 3,000 EUR.

**Informācija par jebkādiem svarīgiem notikumiem kopš pārskata perioda beigām**

Kopš pārskata perioda beigām līdz pārskata apstiprināšanas dienai nav notikuši nekādi svarīgi notikumi, kas ir nozīmīgi ieguldījumu fonda finansiālā stāvokļa un tā darbības rezultātu izpratnei.

---

Andrejs Martinovs

Fonda pārvaldnieks  
IPAS "INVL Asset Management"  
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2016. gada 8. aprīlī

## **Paziņojums par leguldījumu pārvaldes sabiedrības valdes un pārvaldnieka atbildību**

IPAS INVL Asset Management valdei ir pienākums saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām sagatavot finanšu pārskatus, kas skaidri un patiesi atspoguļo fonda finansiālo stāvokli pārskata perioda beigās, kā arī pārskata perioda darbības rezultātus.

Sabiedrības valde atbild par atbilstošas uzskaites kārtošanu, par fonda līdzekļu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citas negodīgas darbības novēršanu.

Sabiedrības valde apstiprina, ka no 10. līdz 25. lapai iekļautie finanšu pārskati par periodu no 2014. gada 19. novembra līdz 2015. gada 31. decembrim, sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem un Latvijas likumdošanas prasībām, un ka valdes lēmumi un pieņēmumi, sagatavojot šos finanšu pārskatus, ir bijuši piesardzīgi un saprātīgi.

Šo gada pārskatu no 3. līdz 25. lapai ir apstiprinājusi leguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības „INVL Asset Management” valde un valdes vārdā to parakstījis:

---

Andrejs Martinovs

leguldījuma plāna pārvaldnieks  
IPAS "INVL Asset Management"  
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2016. gada 8. aprīlī

**Turētājbankas ziņojums  
par laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim**

Rīga  
06.01.2016.

Nr. A08.04-17.3/TPBN-014

Saskaņā ar Latvijas Republikas Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumu un Turētājbankas līgumu, kas noslēgts 2014.gada 19.septembrī, "Swedbank" AS, reģ. Nr. 40003074764, adrese: Balasta dambis 15, Rīga, veic IPAS „INVL Asset Management” (līdz 2015. gada 6. septembrim (ieskaitot) IPAS “Finasta Asset Management”), turpmāk – Sabiedrība, pārvaldītā slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda “Core Property Fund” (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, 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.

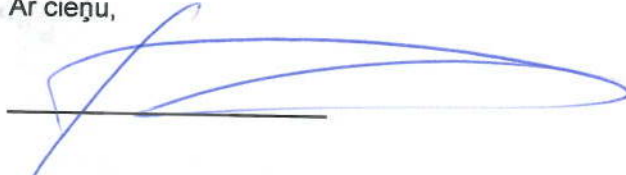
Ņemot vērā "Swedbank" AS rīcībā esošo informāciju un ziņas, ko sniegusi Sabiedrība, "Swedbank" AS uzskata, ka:

- 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 2015.gada 1.janvāra līdz 2015.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,



Girts Bērziņš  
Valdes loceklis  
„Swedbank” AS

## Aktīvu un saistību pārskats

	Pielikums	31.12.2015 EUR
<b>Aktīvi</b>		
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	4.4.	115 850
leguldījumu īpašums	4.1.	<b>18 282 627</b>
Jaunbūves		17 662 068
Zeme		620 559
Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izdevumi	4.6.	<b>2 635</b>
Pārējie aktīvi	4.5.	<b>112 792</b>
Prasības par pievienotās vērtības nodokli		112 792
<b>Kopā aktīvi</b>		<b>18 513 904</b>
<b>Saistības</b>		
Kredītsaistības	5.2.	(3 790 527)
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	5.1.	(981 753)
Pārējās saistības	5.3.	(884 336)
<b>Kopā saistības</b>		<b>(5 656 616)</b>
<b>Neto aktīvi</b>		<b>12 857 288</b>

Pielikumi no 14. līdz 25. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šo finanšu pārskatu no 10. līdz 25. lapai ir apstiprinājusi leguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības "INVL Asset Management" valde un valdes vārdā to parakstījis:

\_\_\_\_\_  
Andrejs Martinovs

Fonda pārvaldnieks  
IPAS "INVL Asset Management"  
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2016. gada 8. aprīlī

## Ienākumu un izdevumu pārskats

	Pielikums	19.11.2014- 31.12.2015 EUR
<b>Pārskata perioda ienākumi</b>		
Ienākumi no ieguldījumu īpašuma	6.1.	2 051
Pārējie ienākumi	6.2.	1 817
<b>Kopā ienākumi</b>		<b>3 868</b>
<b>Pārskata perioda izdevumi</b>		
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	6.3.	(63 000)
Atlīdzība turētājbankai	6.3.	(4 317)
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi	6.3.	(3 000)
Pārējie izdevumi	6.4.	(62 562)
<b>Kopā izdevumi</b>		<b>(132 879)</b>
<b>Ieguldījumu vērtības pieaugums</b>		
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums	6.5.	2 933 581
<b>Ieguldījumu vērtības pieaugums kopā</b>		<b>2 933 581</b>
<b>Nodokļi un nodevas</b>	6.6.	(47 282)
<b>Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu pieaugums</b>		<b>2 757 288</b>

Pielikumi no 14. līdz 25. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šo finanšu pārskatu no 10. līdz 25. lapai ir apstiprinājusi ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības "INVL Asset Management" valde un valdes vārdā to parakstījis:

\_\_\_\_\_  
Andrejs Martinovs

Fonda pārvaldnieks  
IPAS "INVL Asset Management"  
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2016. gada 8. aprīlī

## Neto aktīvu kustības pārskats

	19.11.2014- 31.12.2015 EUR
<b>Neto aktīvi pārskata perioda sākumā</b>	-
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu pieaugums	2 757 288
Ienākumi no fonda ieguldījumu daļu pārdošanas	10 100 000
Neto aktīvu palielinājums pārskata periodā	12 857 288
<b>Neto aktīvi pārskata perioda beigās</b>	<b>12 857 288</b>
<hr/>	
Emitēto fonda ieguldījumu daļu skaits pārskata perioda sākumā	-
Emitēto fonda ieguldījumu daļu skaits pārskata perioda beigās	101
Fonda ieguldījumu apliecības cena sākotnējā izvietojumā	100000.00
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu daļu pārskata perioda beigās	127299.88

Pielikumi no 14. līdz 25. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šo finanšu pārskatu no 10. līdz 25. lapai ir apstiprinājusi Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības "INVL Asset Management" valde un valdes vārdā to parakstījis:

\_\_\_\_\_  
Andrejs Martinovs

Fonda pārvaldnieks  
IPAS "INVL Asset Management"  
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2016. gada 8. aprīlī

## Naudas plūsmas pārskats

	<b>19.11.2014- 31.12.2015 EUR</b>
<b>Naudas plūsma no pamatdarbības</b>	
Samaksātie procentu izdevumi	(13 665)
Ieguldījumu iegādes izdevumi	(14 574 552)
Saņemtās rokasnaudas un drošības naudas par ieguldījumu īpašumiem	971 132
Ieguldījumu pārvaldīšanas ienākumi	4 298
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi	(104 081)
Nodokļi un nodevas	(47 282)
<b>Naudas samazinājums no pamatdarbības</b>	<b>(13 764 150)</b>
<b>Naudas plūsma no finansēšanas darbības</b>	
Ienākumi no fonda ieguldījumu daļu pārdošanas	10 100 000
Saņemtie aizdevumi	3 780 000
<b>Naudas samazinājums no finansēšanas darbības</b>	<b>13 880 000</b>
<b>Neto naudas līdzekļu samazinājums pārskata gadā</b>	<b>115 850</b>
Naudas līdzekļi pārskata perioda sākumā	-
<b>Naudas līdzekļi pārskata perioda beigās</b>	<b>115 850</b>

Pielikumi no 14. līdz 25. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šo finanšu pārskatu no 10. līdz 25. lapai ir apstiprinājusi ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības "INVL Asset Management" valde un valdes vārdā to parakstījis:

\_\_\_\_\_  
Andrejs Martinovs

Fonda pārvaldnieks  
IPAS "INVL Asset Management"  
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2016. gada 8. aprīlī

## PIELIKUMS

### 1. Vispārīgā informācija par Fondu

Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds "CORE PROPERTY FUND" (turpmāk tekstā - Fonds) savu darbību uzsāka 2014. gada 19. novembrī, bet pirmā kapitāla iemaksa tika saņemta 2014. gada 17. decembrī. Fonds ir daudzstratēģiju nekustamā īpašuma fonds. Fonds veic diversificētus ieguldījumus galvenokārt šādos nekustamā īpašuma objektos (arī nekustamā īpašuma objektos attīstības projektu stadijā): biroju telpas; komercplatības, tirdzniecības centri; industriālie objekti – ražošanas un noliktavu telpas; dzīvojamās ēkas; jaunbūves; zemes gabali. Fonds veic ieguldījumus Baltijas valstīs reģistrētos nekustamajos īpašumos vai to lietošanas Fonds ir dibināts kā lietu kopība un Saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likums" - nav juridiska persona. Pārskata periodā no Fonda līdzekļiem tika maksāti nodokļi un nodevas, kas saistīti ar nekustamajiem īpašumiem un pievienotās vērtības nodokli.

Pārskata periodā un pārskata perioda beigās Fonda aktīvi nav bijuši ieķīlāti vai citādi apgrūtināti. Ieguldījumu fonda līdzekļu pārvaldītājs ir ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība "INVL Asset Management" (turpmāk tekstā - AIFP), juridiskā adrese: Smilšu ielā 7-1, Rīgā, LV-1050. AIFP pārvaldīšanā atrodas sekojoši Fondēto pensiju sistēmas ieguldījumu plāni: ieguldījumu plāns "INVL EKSTRA 16+", ieguldījumu plāns "INVL KOMFORTS 47+" un ieguldījumu plāns INVL Konservatīvais 58+. AIFP pārvaldīšanā atrodas sekojoši atvērtie ieguldījumu fondi: Finasta Sabalansētais fonds, Finasta Obligāciju fonds. AIFP pārvalda AS "INVL atklātais pensiju fonds" administrēšanā esošos pensiju plānus "Dzintars- Konservatīvais", "Saule - Sabalansētais", "Jūra-Aktīvais", "INVL Aktīvais 16+", "INVL Sabalansētais 47+" un "INVL Konservatīvais 58+". AIFP pārvalda arī individuālo trasta klientu aktīvus. Fonda līdzekļu turētājbanka ir AS "Swedbank", juridiskā adrese: Balasta dambis 1a, Rīga, LV-1048.

### 2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi

#### 2.1. Pārskata sagatavošanas pamats

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".

Grāmatvedības uzskaites metodes, kuras tika izmantotas, sagatavojot finanšu pārskatus, tiek piemērotas konsekventi, izņemot minētās izmaiņas Standartu grozījumos, kas stājās spēkā pārskata periodā.

Bilance ir sagatavota izmantojot likviditātes metodi. Aktīvi un saistības atspoguļotas likviditātes samazinošā kārtībā un nav sadalītas starp īstermiņa un ilgtermiņa. Papildus informācija ietverta attiecīgajos pielikumos.

Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība eiro (EUR).

Šis ir Fonda pirmais darbības gads, līdz ar to salīdzinošie rādītāji netiek sniegti. Finanšu pārskats sagatavots par periodu no Fonda dibināšanas (2014. gada 19. novembrī) līdz bilances datumam (2015. gada 31. decembrī).

Šie finanšu pārskati sastādīti piemērojot visus uz 2015. gada 31. decembri spēkā esošos SFPS, kas apstiprināti lietošanai Eiropas Savienībā.

## Pielikums (turpinājums)

**Vairāki jauni standarti un interpretācijas ir publicēti, un tie stājas spēkā finanšu periodos, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk, vai arī nav apstiprināti lietošanai Eiropas Savienībā:**

14. SFPS "Normatīvie atlikto tarifu konti" (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES);

Grozījumi 11. SFPS „Vienošanās par sadarbību” par līdzdalības daļas iegādi kopīgā darbībā (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES);  
Grozījumi 16. SFPS „Pamatlīdzekļi” un 41. SGS „Lauksaimniecība” par augļus nesošiem augiem (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES);

Grozījumi 16. SGS „Pamatlīdzekļi” un 38. SGS „Nemateriālie aktīvi” par nolietojumu un amortizāciju (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES);

Grozījumi 27. SGS „Atsevišķie finanšu pārskati” attiecībā uz pašu kapitāla metodi (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES);

Grozījumi 10. SFPS „Konsolidētie finanšu pārskati” un 28. SGS „Asociētie uzņēmumi un kopuzņēmumi” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES);

Grozījumi 1. SGS „Finanšu pārskatu sniegšana” par atklājamās informācijas sniegšanu (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES);

Ikgadējie uzlabojumi 2014 (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES). Šie grozījumi ietver izmaiņas 4 standartos:

- 5. SFPS „Pārdošanai turēti ilgtermiņa aktīvi un pārtrauktas darbības”;
- 7. SFPS „Finanšu instrumenti: informācijas atklāšana” ar izrietošiem labojumiem 1. SFPS;
- 19. SGS „Darbinieku labumu uzskaitē”;
- 34. SGS „Starposma finanšu pārskati”.

15. SFPS „Ieņēmumi no līgumiem ar pircējiem” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES);

9. SFPS „Finanšu instrumenti” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES);

16. SFPS „Noma” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2019. gada 1. janvārī vai vēlāk, nav apstiprināti lietošanai ES).

AIFP uzskata, ka iepriekš minētajiem grozījumiem nebūs būtiska ietekme uz Fonda finanšu pārskatiem.

Finanšu pārskati ir sagatavoti, balstoties uz sākotnējo izmaksu uzskaites metodi, izņemot ieguldījumu īpašumus, kuri tiek novērtēti patiesajā vērtībā.

Fondam nav aktīvu vai saistību, kas prasītu izmantot būtiskas aplēses un novērtējumus, kā rezultātā radītu palielinātu risku veikt būtiskus labojumus finanšu pārskatos uzrādīto aktīvu un saistību uzskaites vērtībā.

## 2.2. Svarīgākās grāmatvedības aplēses un pieņēmumi

Nosakot Fonda līdzekļu vērtību, tiek ievēroti sekojoši vispārīgie grāmatvedības principi:

- darbības turpināšanas princips - pieņemot, ka Fonds tiks pārvaldīts (darbosies) arī turpmāk;
- uzkrāšanas princips - darījumu un citu notikumu ietekmi atzīstot pārskata periodā, kad tie notiek, neatkarīgi no maksājuma datuma un rēķina saņemšanas vai izrakstīšanas datuma;
- patstāvīguma princips – nemainot ieguldījumu fonda vērtības noteikšanas un grāmatvedības metodes;
- piesardzības princips - novērtēšanu visos gadījumos veicot ar pienācīgu piesardzību;
- būtiskuma princips - atspoguļojot visu būtisko informāciju par darījumiem un notikumiem ieguldījumu fonda vērtības noteikšanas brīdī;
- darījumus un citus notikumus atspoguļojot pēc būtības, t.i. jāuzskaita un jāuzrāda atbilstoši to ekonomiskajam saturam un finansiālajai būtībai, nevis tikai to juridiskajai formai;
- aktīvu un saistību posteņus un to sastāvdaļas tiek novērtētas atsevišķi;

## **Pielikums (turpinājums)**

### **2.3. Ienākumu un izdevumu atzīšana**

Ienākumi un izdevumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tiek atspoguļoti Fonda ienākumu un izdevumu pārskatā, piemērojot uzkrāšanas principu, neatkarīgi no to saņemšanas vai maksāšanas datuma. Uzkrāto ienākumu atspoguļošana ienākumu un izdevumu pārskatā notiek tikai tad, kad nepastāv šaubas par to saņemšanu.

Saskaņā ar Fonda nolikumu AIFP maksājamā atlīdzība par Fonda pārvaldīšanu ir 4,000 EUR mēnesī, pirmajos divos Fonda darbības mēnešos un 5,000 EUR mēnesī, sākot no trešā Fonda darbības mēneša. Turētājbankas atlīdzība 0.05% no Fonda aktīvu vidējās vērtības gadā, bet atlīdzība Fonda revidentam noteikta atbilstoši noslēgtajam līgumam, bet ne vairāk kā 0.1% gadā no vidējā Fonda aktīvu apjoma. Citas pārvaldīšanas izmaksas tiek segtas atbilstoši attaisnojuma dokumentiem.

Procentu ienākumi un izdevumi tiek atzīti ienākumu un izdevumu pārskatā, ņemot vērā aktīva/saistību efektīvo procentu likmi.

### **2.4. Ārvalstu valūtas pārvērtēšana**

Visi darījumi, aktīvu un saistību posteņi ārvalstu valūtās tiek pārrēķināti eiro pēc darījuma dienā spēkā esošā Eiropas Centrālās bankas publicētā eiro atsauces kursa.

Ārvalstu valūtas kursa svārstību rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti attiecīgā perioda ienākumu un izdevumu pārskatā.

Pārskata periodā Fondam nebija darījumu ārvalstu valūtās.

### **2.5. Nauda un naudas ekvivalenti**

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no prasībām uz pieprasījumu pret kredītiestādēm.

Naudas plūsmas pārskats sagatavots pēc tiešās metodes.

### **2.6. Finanšu instrumenti**

Fonda finanšu instrumenti to iegādes brīdī tiek iedalīti vienā no sekojošām kategorijām: patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi vai saistības ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā, līdz termiņa beigām turētie ieguldījumi, pārdošanai pieejamie finanšu aktīvi, aizdevumi un debitoru parādi vai amortizētajā iegādes vērtībā turētās saistības.

Fondam pārskata perioda beigās nav tādu finanšu instrumentu, kas klasificētos kā Līdz termiņa beigām turētie finanšu instrumenti un finanšu aktīvi vai saistības pēc patiesās vērtības ar pārvērtēšanu peļņā vai zaudējumos. Fonda finanšu instrumentu bilances posteņu sadalījums par kategorijām ir sekojošs:

- Kategorijā Aizdevumi un debitoru parādi ietilpst Prasības pret kredītiestādēm;
- Kategorijā Amortizētajā iegādes vērtībā turētās saistības ietilpst Pārējās saistības un Kredītsaistības.

Fonda pārvaldnieks nosaka finanšu instrumenta klasifikāciju to sākotnējā atzīšanas brīdī.

### **2.7. Aktīvu vērtības samazināšanās**

Fonda aktīvu uzskaites summas pārskata katra finanšu gada beigās, lai noteiktu, vai pastāv jebkādas vērtības samazināšanās pazīmes. Ja šādas pazīmes konstatē, tiek aprēķināta aktīvu atgūstamā summa.

Zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst gadījumos, kad kāda aktīva bilances vērtība pārsniedz to atgūstamo summu. Zaudējumus no vērtības samazināšanās atzīst ienākumu un izdevumu pārskatā.

Pārvērtēšanas rezultātā radies vērtības pieaugums vai samazinājums tiek uzrādīts kā ienākumu un izdevumu pārskatā pozīcijā Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums vai samazinājums.



## **Pielikums** (turpinājums)

### **2.8. Aizdevumu un debitoru parādu novērtēšana**

Aizdevumi un debitoru parādi ir neatvasināti finanšu aktīvi, kas nekotējas aktīvā tirgū, ar fiksētiem vai nosakāmiem maksājumiem. Aizdevumi un debitoru parādi sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā un turpmāk uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā. Aizdevumu un debitoru parādu amortizētā iegādes vērtība tiek aprēķināta, pielietojot efektīvās procentu likmes metodi. Aizdevumiem pielīdzinātie vērtspapīri tiek uzskaitīti to iegādes un amortizētā diskonta (vai prēmijas) vērtību kopsummā, ienākumu atzīšanai un uzskaites vērtības noteikšanai pielietojot likmi, kas precīzi diskontē līdz finanšu aktīva termiņa beigām vai nākamajam procentu likmes maiņas datumam paredzamo nākotnes naudas maksājumu plūsmu līdz finanšu aktīva pašreizējai uzskaites vērtībai.

### **2.9. Kredītsaistības**

Kā kredītsaistības tiek uzrādīti Fonda aizņēmumi. Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti saņemto līdzekļu apjomā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta izmantojot efektīvās procentu likmes metodi.

### **2.10. Ieguldījumu īpašumi un to novērtējums**

Kā ieguldījumu īpašums tiek atzīti ieguldījumi nekustamajā īpašumā. Nekustamais īpašums sākotnēji tiek novērtēts atbilstoši iegādes izmaksām, kas iekļauj sevī pirkšanas cenu un izdevumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma iegādi (notāra izmaksas, valsts un pašvaldību nodevas utml.). Nekustamā īpašuma rekonstrukcijas, uzlabošanas un atjaunošanas izmaksas pieskaita nekustamā īpašuma sākotnējai vērtībai, ja paredzēts, ka šīs izmaksas palielinās no nekustamā īpašuma sagaidāmos nākotnes labumus.

Turpmāk nekustamo īpašumu pārvērtē tā patiesajā vērtībā, pamatojoties uz tā tirgus vērtību. Fonda ieguldījumiem nekustamajā īpašumā tirgus vērtību nosaka reizi gadā. Ja pārskata perioda laikā nekustamā īpašuma tirgus vērtība kļūst ievērojami atšķirīga no tā vērtības pārskata perioda sākumā, pārvērtēšanu var veikt arī biežāk. Tirgus vērtību nosaka neatkarīgs, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, atbilstoši Starptautiskajiem Vērtēšanas Standartiem pēc vienas vai vairākām no sekojošām metodēm: Salīdzināmo darījumu metode; ieņēmumu kapitalizācijas metode, izmaksu metode vai aizstāšanas metode.

Ja tiek uzskatīts, ka nekustamajiem īpašumiem būvniecības stadijā novērtējums iegādes un ieguldījumu izmaksās labāk atspoguļo nekustamā īpašuma vērtību, tad tiek pielietots novērtējums pēc izmaksu metodes.

### **2.11. Sviras finansējums**

Atbilstoši Fonda darbības noteikumiem, Fonds var izmantot sviras finansējumu ar mērķi maksimizēt potenciālo atdevi no ieguldījumiem nekustamajā īpašumā. Sviras finansējums tiek izmantots, ja potenciālais ienesīgums no ieguldījumiem, kas tiks veikti, izmantojot aizņemtos līdzekļus, pārsniedz aizņēmuma izmaksas, tādējādi, iegūstot augstāku neto aktīvu vērtības pieaugumu. Sviras finansējuma izmantošana ievērojami pastiprina Fonda prospektā minētos ar ieguldījumiem saistītos riskus, līdz ar to ir iespējama lielāka potenciālā ienesīguma un zaudējumu amplitūda.

Atbilstoši Fonda stratēģijai, Fonds var izmantot sviras finansējumu līdz 290% no Fonda neto aktīvu vērtības, kas tiek uzskatīts par optimālu līmeni, ņemot vērā Baltijas nekustamā īpašuma tirgus vēsturisko riska profilu, tirgū pastāvošās īres un nomas ienesīguma likmes, kā arī finansēšanas likmes.

Pārskata perioda beigās Fonda sviras finansējums sasniedza 144%.

## Pielikums (turpinājums)

### 2.12. Nodokļu saistības

Fonds nav juridiska persona, tādēļ tas saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas prasībām nav uzņēmumu ienākuma nodokļa maksātājs. Fonda ieguldījumi nekustamajos īpašumos tiek aplikti ar nekustamā īpašuma nodokli. AIFP Fonda vārdā ir pievienotās vērtības nodokļa maksātājs.

### 2.13. Aplēšu izmantošana finanšu pārskata sagatavošanā

Sagatavojot finanšu pārskatu saskaņā ar SFPS, AIFP nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķus Fonda pārskatā atspoguļotus bilances un ienākumu un izdevumu pārskata posteņu atlikumus. Sagatavojot finanšu pārskatu, nozīmīgas aplēses tiek izmantotas galvenokārt saistībā ar nekustamā īpašuma vērtību.

## 3. Informācija par risku pārvaldīšanu

Fonda līdzekļu pārvaldē AIFP ievēro likumos, normatīvajos aktos, kā arī Fonda prospektā noteiktās prasības attiecībā uz risku ierobežošanu. Riski, kas saistīti ar Fonda līdzekļu pārvaldīšanu, tiek novērtēti regulāri, nepieciešamības gadījumā veicot attiecīgas korekcijas Fonda ieguldījumu struktūrā.

### Fonda riska profils

Ieguldījumi Fondā ir saistīti ar risku jeb iespējamību, ka ieguldītājs var ciest zaudējumus. Fonda ienesīgums var būt gan pozitīvs, gan negatīvs. Fonda vērtības pieaugums vai saglabāšanās netiek garantēta. Fonda vēsturiskais ienesīgums negarantē, ka ieguldītājs sasniegs līdzīgu ienesīgumu nākotnē.

Fonda riska profilu var raksturot kā sevišķi augstu, ņemot vērā paredzēto sviras finansējuma apmēru, kā arī ar ieguldījumiem nekustamajā īpašumā saistīto paaugstināto likviditātes risku.

Ieguldot līdzekļus Fondā, Fonda ieguldītājiem ir jāņem vērā riski, kas saistīti ar ieguldījumu veikšanu un sviras finansējuma izmantošanu. Fonda ienesīgumu var ietekmēt dažādi riski. AIFP informē, ka Fonda darbības noteikumos iekļautais risku saraksts nevar tikt uzskatīts par pilnīgu – tiek aprakstīti tikai būtiskākie ar ieguldījumu veikšanu saistītie riski. Potenciālos riskus, kuriem var tikt pakļauts ieguldījums Fonda ieguldījumu apliecībās, var iedalīt vairākās kategorijās, kas norāda uz iespējamajiem zaudējumu rašanās cēloņiem. Ieguldījumu Fonda ieguldījumu apliecībās var ietekmēt tirgus riski, nekustamā īpašuma īpašais risks, likviditātes risks, kredītriski, politiskie un tiesiskie riski, operacionālie riski un citi riski.

**Tirgus cenas svārstību risks** – iegādāto īpašumu, vērtspapīru un veikto ieguldījumu cenas tirgū var gan pieaugt, gan samazināties. Nelabvēlīgas tirgus cenu izmaiņas var samazināt Fonda veikto ieguldījumu vērtību. Lai maksimizētu potenciālo atdevi Fondam ir noteikts paaugstināts maksimālais sviras finansējuma apmērs līdz ar to Fonda tirgus cenas svārstības risku var uzskatīt par sevišķi augstu.

**Valūtas risks** – nelabvēlīgas ārvalstu valūtas kursa izmaiņas attiecībā pret Fonda pamatvalūtu var radīt nevēlamas izmaiņas Fonda pamatvalūtā nenedominēto aktīvu vērtībā.

**Procentu likmju risks** – Fonda mantas vērtību var nelabvēlīgi ietekmēt: izmaiņas procentu likmēs, izmaiņas ienesīguma līknēs, izmaiņas procentu likmju starpībās starp dažādiem finanšu instrumentiem ar dažādiem riska līmeņiem.

**Inflācijas risks** – inflācijas jeb cenu pieauguma rezultātā reālā ieguldījumu vērtība var izrādīties zemāka.

**Informācijas pieejamības risks** – uzticama un patiesa informācija par emitentu var kļūt nepieejama vai arī tā var būt nepilnīga. Tas var apgrūtināt gādīgu ieguldījumu lēmumu pieņemšanu un darījumu veikšanu ar minēto vērtspapīru.

**Pielikums** (turpinājums)

**3. Informācija par risku pārvaldīšanu** (turinājums)

**Likviditātes risks** – risks, ka Fonda ieguldījumu portfelī esošos finanšu instrumentus vai citus īpašumus nebūs iespējams vēlamajā termiņā bez būtiskiem zaudējumiem pārdot, likvidēt vai veikt darījumu, kura rezultātā tiek slēgta pozīcija, un risks, ka Fondam tādējādi būs ierobežota ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšanas prasības izpilde.

**Nekustamā īpašuma īpašais risks** – nekustamais īpašums netiek tirgots regulētajā tirgū, tāpēc tam ir raksturīga zemāka likviditāte nekā ieguldījumiem finanšu instrumentos, kuri tiek tirgoti regulētajos tirgos; ņemot vērā to, ka Fonda ieguldījumu īpatsvars vienā atsevišķā nekustamā īpašumā var veidot ievērojamu daļu no Fonda aktīviem, ieguldītājam ir jāapzinās tādējādi pieļautais paaugstinātais risks Fonda darbībā.

**Emitenta kredītrisks** – vērtspapīra, kurā līdzekļus ir ieguldījis Fonds, emitents var neizpildīt saistības, kas noteiktas minētā vērtspapīra emisijas noteikumos.

**Darījumu partnera risks** – risks Fondam ciest zaudējumus gadījumā, ja darījumu partneris pārtrauks pildīt savas saistības pirms norēķina naudas plūsmas pēdējā maksājuma.

**Norēķinu risks** – noteikta darījuma partneris var neveikt vai veikt nepietiekamā apmērā nepieciešamo naudas līdzekļu vai vērtspapīru pārskaitījumu, lai gan Fonds ir izpildījis savas līgumsaistības attiecībā pret minēto darījumu partneri.

**Politisks risks** – valstis, kurās Fonds ir ieguldījis savus aktīvus, var ietekmēt dažādi politiskie notikumi. Fonda ieguldījumu vērtību var negatīvi ietekmēt kari, dažāda veida nemieri, izmaiņas politiskajā sistēmā, izmaiņas valsts ekonomikas politikā, aktīvu nacionalizācija un citi notikumi. Ir iespējams, ka šādas negatīvas izmaiņas noteiktā valstī var būtiski samazināt noteiktu Fonda ieguldījumu vērtību vai arī šie ieguldījumi var pilnībā zaudēt savu vērtību.

**Tiesiskais risks** – var tikt mainīti Latvijas valsts vai dalībvalstu likumi, kas regulē Fonda darbību vai ieguldījumu veikšanu Fondā, kā arī citus jautājumus, kas ietekmē ieguldītāju tiesības un intereses. Arī izmaiņas nodokļu regulējošos tiesību aktos var ietekmēt Fondu un radīt papildu izdevumus.

**Operacionālais risks** – risks Fondam ciest zaudējumus prasībām neatbilstošu vai nepilnīgu iekšējo procesu norises, cilvēku un sistēmu darbības vai ārējo apstākļu ietekmes dēļ, kas ietver arī juridisko un ar dokumentāciju saistīto risku, kā arī zaudējumu risku, kas izriet no Fonda vārdā veiktajām tirdzniecības, norēķinu un vērtēšanas procedūrām.

**Citi riski** - nepārvarama vara, dabas katastrofas, stihijas, streiki, masu nekārtības, noziedzīga rīcība, traucējumi saziņas līdzekļos, informācijas sistēmās un līdzīgi riski, kurus Sabiedrība nevar paredzēt un ietekmēt.

Risku pārvaldīšana ir risku identifikācija, mērīšana un tā iespējamā novēršana. Fonda ieguldījumu stratēģija tiek veidota tā, lai minimizētu minētos riskus. Veicot ieguldījumus ar Fonda mantu, Sabiedrība ievēro Fonda darbības noteikumus, Fonda Nolikumā, kā arī Likumā noteiktos ierobežojumus. Sabiedrība aktīvi seko līdzi Fonda ieguldījumiem un ir gatava pārdot tos īpašumus, kuru attīstības perspektīvas ir pasliktinājušās vai vairs neatbilst Sabiedrības uzstādītajiem mērķiem iegādes vai ieguldījumu veikšanas brīdī.

#### 4. DETALIZĒTA INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMIEM

##### 4.1. Ieguldījumu īpašums

2015. gada 31. decembrī

ieguldījums	Kadastra Nr.	Valsts	legādes vērtība EUR	ieguldījuma patiesā vērtība EUR	Attiecībā pret fonda aktīviem (procentos)
<b>Jaunbūves</b>			<b>14 728 487</b>	<b>17 662 068</b>	<b>95.40</b>
Ropažu iela 10 k-1, Rīga	0100-086-0066	Latvija	8 928 037	11 861 618	64.07
Sporta iela 11, Rīga	0100-024-2105	Latvija	5 800 450	5 800 450	31.33
<b>Zeme</b>			<b>620 559</b>	<b>620 559</b>	<b>3.35</b>
Vesetas iela 26, Rīga	1000242032	Latvija	620 559	620 559	3.35
<b>Kopā</b>			<b>15 349 046</b>	<b>18 282 627</b>	<b>98.75</b>

Pārskata periodā tika iegādāts ieguldījumu īpašums, ieguldīti līdzekļi būvniecībā vai būvniecības plānošanā, palielinot objektu iegādes vērtību. Objekti agrīnā attīstības stadijā ir novērtēti ieguldītājās izmaksās un nav pārvērtēti pārskata periodā. Objekts Ropažu ielā 10k-1, Rīgā ir nodots ekspluatācijā 2015. gada decembrī un ir veikta šī īpašuma pārvērtēšana atbilstoši tā patiesajai vērtībai. Īpašuma vērtēšanu veicis sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Colliers International Advisors SIA, Reģ. Nr. 40103255403 un tā tirgus vērtība 2015. gada 1. novembrī bija 11,380,000 EUR.

##### 4.2. Patiesās vērtības hierarhija

Patiesā vērtība ir cena, kas tiktu saņemta par aktīvu pārdošanu vai samaksāta nododot saistības, darījumā starp tirgus dalībniekiem novērtēšanas datumā. Finanšu aktīvu un saistību patiesās vērtības noteikšanai Fonds izmanto kotētas tirgus cenas, neatkarīgu reitinga aģentūru piešķirtus reitingus vai piemērotus novērtēšanas modeļus.

13. 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 pieņēmumus par tirgus situāciju. Šie divi datu veidi nosaka sekojošu patiesās vērtības hierarhiju:

1. līmenis – vērtēšanas tehnikā tiek izmantotas aktīvā tirgū kotētās cenas (neкориģētas) identiskiem aktīviem vai saistībām. Fondam nav šādu ieguldījumu;
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). Datu avoti tādiem parametriem kā LIBOR ienākumu līkne vai darījuma partnera kredītrisks ir Bloomberg un Reuters sistēmas. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm, uzkrātie izdevumi un kredītsaistības ir iekļauti šajā kategorijā.
3. līmenis – vērtēšanas tehnikā tiek izmantoti tirgus dati, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem. Šajā līmenī tiek iekļautas ieguldījumi ieguldījumu īpašumos, un to vērtēšanā būtiska sastāvdaļa ir dati, kuri nav novērojami aktīvā tirgū.

2015. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība EUR	Patiesā vērtība			
		1.līmenis EUR	2.līmenis EUR	3.līmenis EUR	Kopā EUR
ieguldījumu īpašums	18 282 627	-	-	18 282 627	18 282 627
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	115 850	-	115 850	-	115 850
Uzkrātie izdevumi	(981 753)	-	(981 753)	-	(981 753)
Kredītsaistības	(3 790 527)	-	(3 790 527)	-	(3 790 527)
Pārējās saistības	(884 336)	-	-	(884 336)	(884 336)
<b>Kopā</b>	<b>12 741 861</b>	-	<b>(4 656 430)</b>	<b>17 398 291</b>	<b>12 741 861</b>

SAIF CORE PROPERT FUND  
pārskats par periodu  
no 2014. gada 19. novembra līdz 2015. gada 31. decembrim

**4.3. Ieguldījumu kustība no 2014. gada 11. novembra līdz 2015. gada 31. decembrim**

	Uzskaites vērtība pārskata perioda sākumā EUR	Pieaugums pārskata periodā EUR	Samazinājums pārskata periodā EUR	Pārvērtēšana pārskata periodā EUR	vērtība pārskata perioda beigās EUR
ieguldījumu īpašums	-	15 349 046	-	2 933 581	18 282 627
Ropažu iela 10 k-1, Rīga	-	8 928 037	-	2 933 581	11 861 618
Sporta iela 11, Rīga	-	5 800 450	-	-	5 800 450
Vesetas iela 26, Rīga	-	620 559	-	-	620 559
<b>Kopā</b>	<b>-</b>	<b>15 349 046</b>	<b>-</b>	<b>2 933 581</b>	<b>18 282 627</b>

**4.4. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm**

Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm 2015. gada 31. decembrī sastāv no norēķinu konta atlikumiem, kas izvietoti Fonda Turētājbankā AS "Swedbank", kā arī iemaksām Darījumu kontā, darījumos ar nekustamajiem īpašumiem.

Kredītiestāde	Valūta	31.12.2015 EUR
AS Swedbank	EUR	105 850
AS Swedbank, iemaksas darījumu kontos	EUR	10 000
<b>Kopā</b>		<b>115 850</b>

**4.5. Pārējie aktīvi**

Pārējie aktīvi ir prasības par pievienotās vērtības nodokli (atskaitāmo priekšnodokli).

	Valūta	31.12.2015 EUR
Ropažu iela 10 k-1, Rīga	EUR	60 590
Sporta iela 11, Rīga	EUR	46 767
Vesetas iela 26, Rīga	EUR	5 258
Pārējie darījumi	EUR	177
<b>Kopā</b>		<b>112 792</b>

**4.6. Nākamo periodu izdevumi**

	Valūta	31.12.2015 EUR
Apdrošināšanas izmaksas	EUR	2 635
<b>Kopā</b>		<b>2 635</b>

## 5. DETALIZĒTA INFORMĀCIJA PAR SAISTĪBĀM

### 5.1. Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi

	<b>31.12.2015</b> <b>EUR</b>
Iemaksātās Rokasnaudas par nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgumiem	(925 915)
Iemaksātās Drošības naudas/Rokasnaudas par telpu īri	(45 217)
Atlīdzība ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai	(5 000)
Atlīdzība revidentiem	(3 000)
Uzkrātie izdevumi par ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	(2 093)
Atlīdzība Turētājbankai	(528)
<b>Kopā</b>	<b>(981 753)</b>

### 5.2. Kredītsaistības

Kredītsaistības sastāv no kredītlīnijas, kura saņemta ieguldījumu attīstīšanai.

	<b>31.12.2015</b> <b>EUR</b>
Pret pārējiem darījumu partneriem	(3 790 527)
<b>Kopā</b>	<b>(3 790 527)</b>

Aizņēmuma atmaksas termiņš ir 2016. gada 1. jūnijs, līdz kuram ir plānots noslēgt vismaz 50% no dzīvokļu pārdošanas darījumiem, kas nodrošinātu aizdevumu atmaksas iespējamību. Tomēr Pārvaldnieks ir izstrādājis arī rezerves scenārijus, ietverot iespēju pagarināt aizdevuma termiņu vai refinansēt šo aizņēmumu kredītiestādēs. Ņemot vērā visu iepriekš minēto, uzskatam, ka fonda likviditāte netiks apdraudēta.

### 5.3. Pārējās saistības

Pārējās saistības sastāv no uz pārskata perioda beigām nepamaksātajiem rēķiniem, kuru maksāšanas termiņš vēl nav iestājies.

	<b>31.12.2015</b> <b>EUR</b>
leguldījums	
Ropažu iela 10 k-1, Rīga	(222 383)
Sporta iela 11, Rīga	(646 205)
Vesetas iela 26, Rīga	(15 748)
<b>Kopā</b>	<b>(884 336)</b>

## 6. DETALIZĒTA INFORMĀCIJA PAR IZDEVUMIEM

### 6.1. Ienākumi no ieguldījumu īpašuma

	19.11.2014- 31.12.2015 EUR
Ropažu iela 10 k-1, Rīga	2 051
Biroju telpu iekārtošanas kompensācija	2 051
<b>Kopā ienākumi no ieguldījumu īpašuma</b>	<b>2 051</b>

### 6.2. Pārējie ienākumi

Ienākumi no tiesvedības	1 817
<b>Kopā pārējie ienākumi</b>	<b>1 817</b>

### 6.3. Fonda pārvaldes izdevumi

Saskaņā ar Fonda noteikumiem un nolikumu ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai maksājamā atlīdzība par Fonda pārvaldīšanu ir 4,000 EUR mēnesī, pirmajos divos Fonda darbības mēnešos un 5,000 EUR mēnesī, sākot no trešā Fonda darbības mēneša. Turētājbankas atlīdzība ir 0.05% no vidējā Fonda aktīvu apjoma, ja Fonda aktīvi nepārsniedz 10 milj. EUR vai 0.035% no vidējā Fonda aktīvu apjoma ja Fonda aktīvi pārsniedz 10.milj. EUR. Atlīdzība Fonda reidentam nevar pārsniegt 0.10% no Fonda aktīvu vidējās vērtības gadā. Citi maksājumi trešajām personām sedzami atbilstoši pietādītajiem attaisnojuma dokumentiem.

### 6.4. Pārējie izdevumi

Procentu izdevumi	(24 192)
Klientu piesaistes izdevumi	(21 061)
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi	(10 466)
Citi izdevumi	(6 485)
Apdrošināšanas izdevumi	(358)
<b>Kopā pārējie izdevumi</b>	<b>(62 562)</b>

### 6.5. Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums

Ieguldījumu īpašums	2 933 581
Ropažu iela 10 k-1, Rīga	2 933 581
<b>Kopā nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums</b>	<b>2 933 581</b>

### 6.6. Nodokļi un nodevas

	19.11.2014- 31.12.2015 EUR
Ieguldījums	
Ieguldījumu īpašums	(47 275)
Ropažu iela 10 k-1, Rīga	(29 416)
Sporta iela 11, Rīga	(11 092)
Vesetas iela 26, Rīga	(6 767)
Pārējie darījumi	(7)
<b>Kopā</b>	<b>(47 282)</b>

Pārskata periodā tika maksāts Nekustamā īpašuma nodoklis par iegādātajiem nekustamajiem īpašumiem un valsts nodevas par īpašumu pārreģistrāciju. Valsts nodevas par pirkuma darījumiem ir iekļautas ieguldījumu īpašumu iegādes vērtībā.

## 7. CITA INFORMĀCIJA PAR FONDU

### 7.1. Fonda aktīvu un saistību sadalījums pēc valūtām (EUR) un valūtas risks

Pārskata perioda beigās 100% no Fonda aktīviem un saistībām bija ieguldīti EUR, līdz ar to valūtas kursu svārstībām nav būtiskas ietekmes uz Fonda vērtību.

### 7.2. Fonda aktīvu un saistību termiņstruktūra un likviditātes risks

2015. gada 31. decembrī	Ar atlikušo atmaksas vai dzēšanas termiņu					Kopā EUR
	Līdz 1 mēn. EUR	No 1 mēn. līdz 6 mēn. EUR	No 6 mēn. līdz 1 gadam EUR	No 1 gada līdz 5 gadiem un gadiem EUR	No 5 ilgāk EUR	
<b>Aktīvi</b>						
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	105 850	10 000	-	-	-	<b>115 850</b>
Ieguldījumu īpašums	-	3 789 787	3 789 787	10 703 053	-	<b>18 282 627</b>
Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izdevumi	249	1 247	1 139	-	-	<b>2 635</b>
Pārējie aktīvi	-	112 792	-	-	-	<b>112 792</b>
<b>Kopā aktīvi</b>	<b>106 099</b>	<b>3 913 826</b>	<b>3 790 926</b>	<b>10 703 053</b>	-	<b>18 513 904</b>
<b>Saistības</b>						
Kredītsaistības	-	(3 790 527)	-	-	-	(3 790 527)
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	(7 621)	(465 958)	(462 957)	(45 217)	-	(981 753)
Pārējās saistības	(705 582)	-	(89 377)	(89 377)	-	(884 336)
<b>Kopā saistības</b>	<b>(713 203)</b>	<b>(4 256 485)</b>	<b>(552 334)</b>	<b>(134 594)</b>	-	<b>(5 656 616)</b>
<b>Neto aktīvi</b>	<b>(607 104)</b>	<b>(342 659)</b>	<b>3 238 592</b>	<b>10 568 459</b>	-	<b>12 857 288</b>
Uzskaites vērtība attiecībā pret Fonda neto aktīviem (procentos)	(4.72)	(2.67)	25.19	82.20	-	100.00

Lai nodrošinātu Fonda likviditāti ir tiek veiktas pārrunas par dažādiem finansēšanas modeļiem, ietverot iespēju pagarināt aizdevuma termiņu un apjomu vai refinansēt šo aizņēmumu kredītiestādēs. Sastādot likviditātes pārskatu ir izmantotas aplēses un pieņēmums, ka 2016. gadā tiks realizēti vismaz 50% no dzīvokļu pārdošanas darījumiem Ropažu iela 10 k-1.

### 7.3. Procentu likmju risks

Pārskata perioda beigās 100% no Fonda līdzekļiem ir ieguldīti aktīvos, kuriem nav naudas plūsmas procentu likmju riska, līdz ar to procentu likmju risku var uzskatīt par nebūtisku.



#### 7.4. Tirgus cenas svārstību risks un nekustamā īpašuma īpašais risks

Cenu svārstību risks tieši ietekmē Fonda aktīvu vērtību. Veicot ieguldījumus, Fonda pārvaldnieks nodrošina adekvātu ieguldījumu analīzi un diversifikāciju dažādos ieguldījumu objektos, tādējādi samazinot atsevišķu aktīvu iespējama cenas krituma negatīvo ietekmi. Fonds pārskata periodā nav veicis finanšu ieguldījumus, kas nav ieguldījumi nekustamajā īpašumā. Nekustamais īpašums netiek tirgots regulētajā tirgū, tāpēc tam raksturīga zemāka likviditāte un tā kā šie ieguldījumi ir līdzekļu ietilpīgi, tiem raksturīga arī augstāka koncentrācijas pakāpe. Pārskata perioda beigās 98.75% no plāna līdzekļiem bija ieguldīti finanšu instrumentos, kas pakļauti nekustamā īpašuma īpašajam riskam.

	Riskam pakļauto Finanšu instrumentu veids	<b>31.12.2015</b>
Uzskaites vērtība	Ieguldījumu īpašums	18 282 627
Ietekme uz pārskata gada peļņu +5%		914 131
Ietekme uz pārskata gada peļņu -5%		(914 131)
Procentuāla ietekme uz peļņu (+/- )		<b>33.15%</b>
<b>Kumulatīvais risks (%)</b>		<b>33.15%</b>

#### 7.5. Fonda ieguldījumu apliecību turētāji

	Īpatsvars emitēto ieguldījumu apliecību kopskaitā (%)
<b>Fonda apliecību turētāji</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Juridiskas personas</b>	<b>100.00%</b>
t.sk. ar Pārvaldītāju saistītas personas	0.00%
<b>Fiziskas personas</b>	<b>0.00%</b>
<b>Kopā</b>	<b>100.00%</b>

#### 7.6. Fonda aktīvu ieķīlāšana un apgrūtinājumi

Fonda aktīvi nav ieķīlāti vai kā citādi apgrūtināti.

#### 7.7. Notikumi pēc pārskata gada beigām

Kopš pārskata perioda beigām līdz pārskata apstiprināšanas dienai nav notikuši nekādi svarīgi notikumi, kas ir nozīmīgi ieguldījumu Fonda finansiālā stāvokļa un tā darbības rezultātu izpratnei.

## NEATKARĪGU REVIDENTU ZINOJUMS

### **Slēgtā alternatīvā ieguldījumu fonda „CORE PROPERTY FUND” dalībniekiem**

#### **Ziņojums par finanšu pārskatu**

Mēs esam veikuši slēgtā alternatīvā ieguldījumu fonda „CORE PROPERTY FUND” 2015. gada pārskatā ietvertā finanšu pārskata, kas atspoguļots no 10. līdz 25. lappusei, revīziju. Revidētais finanšu pārskats ietver aktīvu un saistību pārskatu 2015. gada 31. decembrī, ienākumu un izdevumu pārskatu, neto aktīvu kustības pārskatu un naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2015. gada 31. decembrī, kā arī nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju pielikumā.

#### *Vadības atbildība par finanšu pārskata sagatavošanu*

Vadība ir atbildīga par šī finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, sagatavošanu un par tādu iekšējo kontroli, kādu vadība uzskata par nepieciešamu, lai nodrošinātu finanšu pārskata, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības, sagatavošanu.

#### *Revidenta 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 pārlicību par to, ka finanšu pārskatā nav būtisku neatbilstību.

Revīzija ietver procedūras, kas tiek veiktas, lai iegūtu revīzijas pierādījumus par finanšu pārskatā uzrādītajām summām un atklāto informāciju. Procedūras tiek izvēlētas, pamatojoties uz revidenta profesionālu vērtējumu, ieskaitot krāpšanas vai kļūdu izraisītu būtisku neatbilstību riska novērtējumu finanšu pārskatā. Veicot šo riska novērtējumu, revidents ņem vērā iekšējo kontroli, kas izveidota, lai nodrošinātu finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu ar mērķi noteikt apstākļiem piemērotas revīzijas procedūras, bet nevis lai izteiktu atzinumu par kontroles efektivitāti. Revīzija ietver arī pielietoto grāmatvedības uzskaites principu un vadības veikto grāmatvedības aplēšu pamatotības izvērtējumu, kā arī finanšu pārskata vispārējā izklāsta izvērtējumu.

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

*Atzinums*

Mūsaprāt, iepriekš minētais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par slēgtā alternatīvā ieguldījumu fonda „CORE PROPERTY FUND” finansiālo stāvokli 2015. gada 31. decembrī, kā arī par tā darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmām 2015. gadā saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

**Ziņojums par citu juridisko un regulējošo prasību izpildi**

Mēs esam iepazinušies arī ar vadības ziņojumu par 2015. gadu, kas atspoguļots pievienotajā 2015. gada pārskatā no 4. līdz 6. lappusei, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp šajā vadības ziņojumā un 2015. gada finanšu pārskatā atspoguļoto finanšu informāciju.

PricewaterhouseCoopers SIA  
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība  
Licence Nr. 5



Ilandra Lejiņa  
Valdes locekle



Terēze Labzova  
Atbildīgā zvērinātā revidente  
Sertifikāts Nr. 184

Rīga, Latvija  
2016. gada 8. aprīlī