

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda
RIGA PROPERTY FUND
apakšfonda
CORE PROPERTY SUBFUND

PĀRSKATS par periodu

no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. gada 31. decembrim

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu apakšfonda CORE PROPERTY SUBFUND
pārskats par periodu
no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. 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	6
Turētājbankas ziņojums	7
Finanšu pārskati:	
Aktīvu un saistību pārskats	9
Ienākumu un izdevumu pārskats	10
Neto aktīvu kustības pārskats	11
Naudas plūsmas pārskats	12
Pielikums	13
Revidenta ziņojums	28

INFORMĀCIJA PAR FONDU

Fonda nosaukums	Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds "RIGA PROPERTY FUND"
Apakšfonda nosaukums	Slēgtais alternatīvo ieguldījumu apakšfonds "CORE PROPERTY SUBFUND"
Fonda reģistrācijas datums un Nr.	2016.gada 13.jūlijā (FKTK kods- AFF 170)
Līdzekļu pārvaldītājs	Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība "INVL Asset Management"
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
Turētājbanka	AS "Swedbank", reģ. Nr. 40003074764, juridiskā adrese: Balasta dambis 1a, Rīga, LV-1048
Pārskata periods	2016. gada 13. jūlijs - 2016. gada 31. decembris
Revidents	SIA PricewaterhouseCoopers Komerccabiedrības licence Nr. 5
Reģistrācijas numurs	40003142793
Juridiskā adrese	Kr. Valdemāra iela 21-21, Rīga, LV-1010
LR zvērinātā revidente	Ilandra Lejiņa Sertifikāta Nr. 168

IEGULDĪJUMU PĀRVALDES SABIEDRĪBAS UN PĀRVALDNIKA ZIŅOJUMS

Slēgtā alternatīvā ieguldījumu fonda „Riga Property Fund” (tālāk tekstā – Fonds) Slēgtais alternatīvo ieguldījumu apakšfonds "CORE Property Subfund" (tālāk tekstā – Apakšfonds), reģistrēts Latvijā, Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2016. gada 13. jūlijā, 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 "INVL Asset Management" valdi uz pārskata parakstīšanas brīdi veido Andrejs Martinovs (Valdes priekšsēdētājs), Dina Zobena (Valdes locekle) un Gundega Pakalne (Valdes locekle). Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības valde nepiedalās Apakšfonda līdzekļu pārvaldē. Attiecībā uz Apakšfonda valde veic šādas darbības: apstiprina Apakšfonda pārskatus, apliecina nolikumā ietvertās informācijas patiesumu un ieceļ Apakšfonda pārvaldnieku.

Apakšfonda pārvaldnieks uz pārskata perioda beigām ir Andrejs Martinovs. Pārvaldnieks ir persona, kas veic darījumus ar Apakšfonda līdzekļiem. Pārvaldniekam ir jāievēro Apakšfonda 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 Apakšfonda līdzekļi. Pārvaldniekam ir tiesības brīvi rīkoties ar Apakšfonda 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

Apakšfonds ir komerciālā nekustamā īpašuma ieguldījumu stratēģijas fonds. Apakšfonds veic diversificētus ieguldījumus galvenokārt komerciālajos nekustamā īpašuma objektos. Apakšfonda līdzekļi tiek ieguldīti galvenokārt nekustamā īpašuma objektos, kas reģistrēti Baltijas valstīs, vai to lietošanas tiesībās. Apakšfonds veic diversificētus ieguldījumus galvenokārt šādos nekustamā īpašuma objektos (arī nekustamā īpašuma objektos attīstības projektu stadijā): biroju telpas; komercplatības; tirdzniecības centri; biznes centri; industriāli objekti; zemes gabali; citi komerciālie nekustamā īpašuma objekti, kas ir izmantojami komercdarbības veikšanas mērķiem. Īslaicīgi brīvos līdzekļus, kuri vēl nav ieguldīti nekustamajā īpašumā vai arī ir tikko iegūti no nekustamā īpašuma pārdošanas, Apakšfonds var ieguldīt drošos aktīvos ar zemu tirgus/cenas risku un augstu likviditāti. Apakšfonda ieguldījumu politika paredz izmantot sviras finansējumu.

Ieguldījumu stratēģija un ieguldījumu portfeļa struktūra

Pārskata perioda beigās Apakšfonda līdzekļi bija izvietoti komerciālajos nekustamā īpašuma attīstības projektos būvniecības stadijā un naudas tirgus instrumentos. Pēc ģeogrāfiskā sadalījuma 100% aktīvu izvietoti Latvijas Republikā.

Ieguldījumu kopumā un atsevišķu ieguldījumu veidu ienesīguma izvērtējums

2016. gada 1. augustā veicot Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda CORE PROPERTY FUND sadali un pievienošanu Slēgtajam alternatīvo ieguldījumu fondam RIGA PROPERTY FUND, Apakšfondā tika ieguldīts komerciālais nekustamais īpašums, nodotas atbilstošās prasības, saistības un finanšu aktīvi. Apakšfondam pievienotā neto aktīvu vērtība bija 11 363 650 EUR, kurus saņemot tika emitētas 113.6365 Apakšfonda ieguldījumu apliecības ar vienas apliecības nominālvērtību 100 000 EUR.

2016. gadā Apakšfonds attīstīja 2 īpašumus: biroju daļu no dzīvokļu un biroju ēkas Gustava Zemgala gatvē 78 (adrese pirms Rīgas pilsētas adrešu reformas- Ropažu ielā 10 k-1), kā arī daudzfunkcionālo ēku Sporta ielā 11.

Ieguldījumu kopumā un atsevišķu ieguldījumu veidu ienesīguma izvērtējums (turpinājums)

Ēka Gustava Zemgala gatvē 78 tika nodota ekspluatācijā 2015. gada 16. decembrī. Ēkas kopējā platība ir 11439,6 kvadrātmetri, ēkas lietderīgā platība 10260 kvadrātmetri, dzīvokļu īpašumu skaits 104, t.sk. divas nedzīvojamās telpas (biroji) ar kopējo kvadrāturu 3702.4 kvadrātmetri. 2016. gada 1. augustā veicot Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda CORE PROPERTY FUND sadali un pievienošanu Slēgtajam alternatīvo ieguldījumu fondam RIGA PROPERTY FUND, Apakšfondam tika nodots nekustamā īpašuma Gustava Zemgala gatvē 78-1 divas nedzīvojamās telpas (biroji) ar kopējo platību 3702.4 kvadrātmetri.

2016. gada septembrī tika pabeigta nedzīvojamo telpu Gustava Zemgala gatvē 78-1, kadastra Nr.01009282152 un Gustava Zemgala gatvē 78-2, kadastra Nr.01009282153, ieguldīšana jaundibinātā SIA Jaunā Teika Ausma pamatkapitālā un šī uzņēmuma realizācija.

Daudzfunkcionālā daudzstāvu ēks jaunbūve Sporta ielā 11, ir nodota ekspluatācijā 2016. gada 30. decembrī. Ēkas kopējā platība 24977.4 kvadrātmetri, ēkai ir 14 virszemes stāvi un 1 pazemes stāvs. 2016. gadā tika slēgti Nedzīvojamo telpu nomas līgumi par biroja platību izīrēšanu. Uz 2016. gada 31. decembri jau bija noslēgti līgumi par 43.45% biroju telpu izīrēšanu, bet telpas lietošanā vēl nebija nodotas un ienākošā naudas plūsma netika ģenerēta.

2016. 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.

Biroju tirgus segmentā ir novērojama stabila būvniecības aktivitāte. Iepriekšējā gadā liela daļa biroju nomas līgumu sastāvēja no esošo nomas līgumu pagarinājumiem, gaidot jauno biroju ēku parādīšanos tirgū, līdz ar to nomas maksas līmenī nav ievērojamu izmaiņu. Brīvo izīrējamo biroju platība 2016. gada laikā ir pakāpeniski samazinājusies. 2017. gadā ir gaidāma liela biroju platību būvniecības aktivitāte, kas ir saistīta gan ar jauno projektu attīstību, gan ar esošo biroju ēku renovācijas plāniem. Esošo biroju ēku īpašnieki nopietni apsver savu ēku renovāciju, lai varētu konkurēt ar jaunajiem projektiem telpu kvalitātes un energoefektivitātes aspektos. Nomas maksu līmenī netiek prognozētas izmaiņas, bet brīvo izīrējamo biroju telpu platību apjoms pakāpeniski palielināsies.

Latvijas IKP 2016. gadā salīdzinājumā ar 2015. gadu ir pieaudzis par 1.6% (pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem). Vislielāko ieguldījumu IKP izaugsmē deva privātais galapatēriņš, kā arī izteikti zema inflācija, bet galvenais bremsējošais faktors bija investīciju samazināšanās. Latvijas IKP izaugsme atbalstīja arī nekustamo īpašumu sektoru.

Ieguldījumu fonda galveno rādītāju raksturojums un izmaiņas

2016. gada 31. decembrī Apakšfonda aktīvi sasniedza 32 167 112 EUR, neto aktīvi - 27 180 834 EUR. Fonds bija emitējis 113.6365 ieguldījumu fonda apliecības un vienas ieguldījumu apliecības vērtība 2016. gada 31. decembrī bija 239 191 EUR. Fonda ienesīgums kopš darbības sākuma (2016. gada 13. jūlijā) bija 139.19%.

Pārvaldīšanas izdevumu novērtējums

No Apakšfonda aktīviem pārskata perioda laikā tika segta atlīdzība Turētājbankai 3 140 EUR un ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai 12 500 EUR.

Andrejs Martinovs

Apakšfonda pārvaldnieks
IPAS "INVL Asset Management"
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2017. gada 27. aprīlis

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu apakšfonda CORE PROPERTY SUBFUND
pārskats par periodu
no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. gada 31. decembrim

Paziņojums par ieguldījumu 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 Apakšfonda finansiālo stāvokli pārskata perioda beigās, kā arī pārskata perioda darbības rezultātus.

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

Sabiedrības valde apstiprina, ka no 9. līdz 27. lapai iekļautie finanšu pārskati par periodu no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. gada 31. decembrim, sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem un Latvijas likumdošanas prasībām, un ka valdes lēmumi un pieņemumi, sagatavojot šos finanšu pārskatus, ir bijuši piesardzīgi un saprātīgi.

Šo gada pārskatu no 3. līdz 27. lapai ir apstiprinājusi ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības „INVL Asset Management” valde un valdes vārdā to parakstījis:

Andrejs Martinovs

Apakšfonda pārvaldnieks
IPAS "INVL Asset Management"
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2017. gada 27. aprīlī

**Turētājbankas ziņojums
par laika periodu no 2016.gada 13.jūlija līdz 2016.gada 31.decembrim**

Rīga, 09.03.2017. Nr. A08.04-17.3/SWBL-3303

Saskaņā ar Latvijas Republikas Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumu un Turētājbankas līgumu, kas noslēgts 2016.gada 6.maijā, "Swedbank" AS, reģ. Nr. 40003074764, adrese: Balasta dambis 15, Rīga, turpmāk – Turētājbanka, veic IPAS „INVL Asset Management”, turpmāk – Sabiedrība, pārvaldītā slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "Riga Property Fund", turpmāk – Fonds, apakšfonda „Core Property Subfund”, turpmāk – Apakšfonds, kas reģistrēts Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2016.gada 13.jūlijā, turētājbankas pienākumus.

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

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

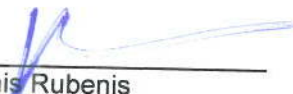
Saskaņā ar noslēgto Turētājbankas līgumu, ja Turētājbanka devusi piekrišanu darījumam, kas neatbilst tiesību aktiem, Turētājbankas līgumam, Fonda darbības noteikumiem vai Fonda pārvaldes nolikuma noteikumiem, vai nav iesniegusi pretenziju par to pārkāpumu, Turētājbanka un Sabiedrība ir solidāri atbildīgas par Apakšfondam nodarītajiem zaudējumiem. Turētājbanka pilnā apmērā atbild Apakšfonda 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.

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

- Apakšfonda manta tiek glabāta atbilstoši Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma un Turētājbankas līguma prasībām;
- Apakšfonda 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 Apakšfonda 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;

- Apakšfonda pārvaldnieka rīkojumi, kas iesniegti laika posmā no 2016.gada 13.jūlija līdz 2016.gada 31.decembrim par darījumiem ar Apakšfonda mantu, atbilst Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma, Fonda darbības noteikumu, Fonda pārvaldes nolikuma un Turētājbankas līguma prasībām.

Ar cieņu,


Reinis Rubenis
Valdes priekšsēdētājs
"Swedbank" AS

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu apakšfonda CORE PROPERTY SUBFUND
pārskats par periodu
no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. gada 31. decembrim

Aktīvu un saistību pārskats

	Pielikums	31.12.2016 EUR
Aktīvi		
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	4.5.	1 398
Ieguldījumu īpašums	4.1.	32 125 277
Akcijas un vērtspapīri ar nefiksētu ienākumu	4.2.	2 800
Nākamo periodu izdevumi	4.7.	445
Pārējie aktīvi	4.6.	37 192
Kopā aktīvi		32 167 112
Saistības		
Kredītsaistības	5.2.	(1 773 081)
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	5.1.	(351 889)
Pārējās saistības	5.3.	(2 861 308)
Kopā saistības		(4 986 278)
Neto aktīvi		27 180 834

Pielikumi no 13. līdz 27. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šo finanšu pārskatu no 9. līdz 27. lapai ir apstiprinājusi ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības "INVL Asset Management" valde un valdes vārdā to parakstījis:

Andrejs Martinovs

Apakšfonda pārvaldnieks
IPAS "INVL Asset Management"
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2017. gada 27. aprīlis

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu apakšfonda CORE PROPERTY SUBFUND
pārskats par periodu
no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. gada 31. decembrim

Ienākumu un izdevumu pārskats

	Pielikums	13.07.2016- 31.12.2016 EUR
Pārskata perioda ienākumi		
Ienākumi no ieguldījumu īpašuma	6.1.	62 607
Kopā ienākumi		62 607
Pārskata perioda izdevumi		
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	6.2.	(12 500)
Atlīdzība turētājbankai	6.2.	(3 290)
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi	6.2.	(4 000)
Pārējie izdevumi	6.3.	(153 489)
Kopā izdevumi		(173 279)
Ieguldījumu vērtības pieaugums		
Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums	6.4.	833 539
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums	6.5.	15 175 521
Ieguldījumu vērtības pieaugums kopā		16 009 060
Nodokļi un nodevas	6.6.	(81 204)
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu pieaugums		15 817 184

Pielikumi no 13. līdz 27. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šo finanšu pārskatu no 9. līdz 27. lapai ir apstiprinājusi ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības "INVL Asset Management" valde un valdes vārdā to parakstījis:

Andrejs Martinovs

Apakšfonda pārvaldnieks
IPAS "INVL Asset Management"
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2017. gada 27. aprīlis

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu apakšfonda CORE PROPERTY SUBFUND
pārskats par periodu
no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. gada 31. decembrim

Neto aktīvu kustības pārskats

	13.07.2016- 31.12.2016 EUR
Neto aktīvi pārskata perioda sākumā	-
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu pieaugums	15 817 184
Ienākumi no fonda ieguldījumu daļu pārdošanas (Pievienošanas vērtība)	11 363 650
Neto aktīvu palielinājums pārskata periodā	27 180 834
Neto aktīvi pārskata perioda beigās	27 180 834
Emitēto fonda ieguldījumu daļu skaits pārskata perioda sākumā	-
Emitēto fonda ieguldījumu daļu skaits pārskata perioda beigās	114
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu daļu pārskata perioda sākumā	-
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu daļu pārskata perioda beigās	239191

Pielikumi no 13. līdz 27. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šo finanšu pārskatu no 9. līdz 27. lapai ir apstiprinājusi Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības "INVL Asset Management" valde un valdes vārdā to parakstījis:

Andrejs Martinovs

Apakšfonda pārvaldnieks
IPAS "INVL Asset Management"
valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2017. gada 27. aprīlis

Naudas plūsmas pārskats

	13.07.2016- 31.12.2016 EUR
Naudas plūsma no pamatdarbības	
Samaksātie procentu izdevumi	(37 597)
Ieguldījumu iegādes un izveidošanas izdevumi	(3 986 642)
Atgrieztās drošības naudas par ieguldījumu īpašumiem	(51 895)
Saņemts par ieguldījumu realizēšanu	5 550 000
Samaksāts par ieguldījumu iegādi	(2 800)
Ieguldījumu pārvaldīšanas ienākumi	56 915
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi	(107 384)
Nodokļi un nodevas	(109 138)
Neto naudas plūsma pamatdarbības rezultātā	1 311 459
Naudas plūsma no finansēšanas darbības	
Fonda pievienošanas rezultātā ienākošie naudas līdzekļi	489 939
Aizdevuma atmaksa	(1 800 000)
Neto naudas plūsma finansēšanas darbības rezultātā	(1 310 061)
Neto naudas līdzekļu pieaugums pārskata gadā	1 398
Naudas līdzekļi pārskata perioda sākumā	-
Naudas līdzekļi pārskata perioda beigās	1 398

Pielikumi no 13. līdz 27. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Šo finanšu pārskatu no 9. līdz 27. 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, 2017. gada 27. aprīlis

PIELIKUMS

1. Vispārīgā informācija par Fondu

Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds "RIGA PROPERTY FUND" (turpmāk tekstā - Fonds) ar apakšfondiem "CORE PROPERTY SUBFUND" un "URBAN DEVELOPMENT SUBFUND" tika licencēts 2016. gada 13. jūlijā, bet darbību uzsāka līdz ar Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "CORE PROPERTY FUND" sadali un pievienošanu Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "RIGA PROPERTY FUND" apakšfondiem 2016. gada 1. augustā. Slēgtais alternatīvo ieguldījumu apakšfonds "CORE PROPERTY SUBFUND" (turpmāk tekstā - Apakšfonds) ir komerciālā nekustamā īpašuma ieguldījumu stratēģijas fonds. Apakšfonds veic diversificētus ieguldījumus galvenokārt komerciālajos nekustamā īpašuma objektos. Apakšfonda līdzekļi tiek ieguldīti galvenokārt nekustamā īpašuma objektos, kas reģistrēti Baltijas valstīs, vai to lietošanas tiesībās. Apakšfonds veic diversificētus ieguldījumus galvenokārt šādos nekustamā īpašuma objektos (arī nekustamā īpašuma objektos attīstības projektu stadijā): biroju telpas; komercplatības; tirdzniecības centri; biznesa centri; industriāli objekti; zemes gabali; citi komerciālie nekustamā īpašuma objekti, kas ir izmantojami komercdarbības veikšanas mērķiem.

Apakšfonds ir dibināts kā lietu kopība un saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likums" - nav juridiska persona. Pārskata periodā no Apakšfonda līdzekļiem tika maksāti nodokļi un nodevas, kas saistīti ar nekustamajiem īpašumiem un pievienotās vērtības nodokli.

Pārskata periodā un pārskata perioda beigās Apakšfonda aktīvi nav bijuši ieķīlāti vai citādi apgrūtināti.

Slēgtā alternatīvo 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 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 oficiālā naudas vienība eiro (EUR), kas ir arī apakšfonda funkcionālā valūta.

Šis ir Apakšfonda pirmais darbības gads, līdz ar to salīdzinošie rādītāji netiek sniegti. Finanšu pārskats sagatavots par periodu no Apakšfonda dibināšanas (2016. gada 13. jūlijā) līdz bilances datumam (2016. gada 31. decembrī).

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

Pielikums (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

Šādi jauni un grozīti SFPS un interpretācijas stājušies spēkā 2016. gadā un tiem nav būtiskas ietekmes uz šiem finanšu pārskatiem:

Grozījumi 11. SFPS „Vienošanās par sadarbību” par līdzdalības daļas iegādi kopīgā darbībā (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk);

Grozījumi 16. SGS „Pamatlīdzekļi” un 38. SGS „Nemateriālie ieguldījumi” - pieļaujamo nolietojuma un amortizācijas aprēķināšanas metožu paskaidrojums (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk);

Grozījumi 16. SFPS „Pamatlīdzekļi” un 41. SGS „Lauksaimniecība” par augļus nesošiem augiem (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk);

Grozījumi 27. SGS „Atsevišķi finanšu pārskati” - pašu kapitāla metodes izmantošana atsevišķos finanšu pārskatos (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk);

Grozījumi 1. SGS „Finanšu pārskatu sniegšana” par atklājamās informācijas sniegšanas iniciatīvu (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk);

Grozījumi 10. SFPS „Konsolidētie finanšu pārskati”, 12. SFPS “Informācijas atklāšana par līdzdalību citos uzņēmumos” un 28. SGS „Asociētie uzņēmumi un kopuzņēmumi” – ieguldījuma uzņēmumu konsolidācijas izņēmuma piemērošana (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk);

Ikgadējie SFPS uzlabojumi 2014 (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2016. gada 1. janvārī vai vēlāk). 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”, un
- 34. SGS „Starposma finanšu pārskati”.

Grozījumi 19. SGS „Darbinieku labumu uzskaitē” attiecībā uz noteikta labuma plāniem (apstiprināti lietošanai ES pārskata periodiem, kas sākas 2015. gada 1. februārī vai vēlāk);

Ikgadējie SFPS uzlabojumi 2012 (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2014. gada 1. jūlijā vai vēlāk, apstiprināti lietošanai ES pārskata periodiem, kas sākas 2015. gada 1. februārī vai vēlāk). Šie grozījumi ietver izmaiņas 6 standartos:

- 2. SFPS "Maksājums ar akcijām",
- 3. SFPS "Biznesa apvienošana",
- 8. SFPS "Darbības segmenti",
- 16. SGS "Pamatlīdzekļi" un 38. SGS "Nemateriālie ieguldījumi", un
- 24. SGS "Informācijas atklāšana par saistītajām pusēm".

Vairāki jauni standarti un interpretācijas ir publicēti, un tie stājas spēkā finanšu periodos, kas sākas 2017. gada 1. janvārī vai vēlāk, vai arī nav apstiprināti lietošanai Eiropas Savienībā:

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

9. SFPS “Finanšu instrumenti” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk). Galvenās jaunā standarta iezīmes ir sekojošas:

- Finanšu aktīvi tiek klasificēti trīs vērtēšanas kategorijās: tie, kurus turpmāk novērtēs amortizētajā iegādes vērtībā; tie, kurus turpmāk novērtēs patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanu pārējos ienākumos (PVPI); un tie, kurus turpmāk novērtēs patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā (PVPZA);

- Parāda instrumentu klasifikācija ir atkarīga no sabiedrības finanšu aktīvu vadības biznesa modeļa, kā arī no tā vai līgumiskās naudas plūsmas sastāv tikai no pamatsummas un procentu maksājumiem (TPPM). Ja parāda instrumentu tur, lai iekasētu naudas plūsmas, to var uzskaitīt amortizētajā iegādes vērtībā, ja tas atbilst TPPM prasībām. Tādi parāda instrumenti, kas izpilda TPPM prasības, tomēr kurus tur portfelī ar mērķi gan iekasēt aktīvu naudas plūsmas, gan pārdot, var tikt klasificēti kā PVPI. Finanšu aktīvi, kuru naudas plūsmas neatbilst TPPM prasībām, jāvērtē PVPZA (piemēram, atvasinātie finanšu instrumenti). Iegultie atvasinātie instrumenti netiek atdalīti no finanšu aktīviem, tomēr tiek iekļauti izvērtējot TPPM prasības;

Pielikums (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

- Pašu kapitāla instrumentus vienmēr vērtē patiesajā vērtībā. Tomēr vadībai ir iespēja izdarīt neatsaucamu izvēli uzrādīt patiesās vērtības izmaiņu pārējos ienākumos, ja instrumentu netur tirdzniecības nolūkā. Ja pašu kapitāla instrumentu tur tirdzniecībai, izmaiņas patiesajā vērtībā jāuzrāda peļņas vai zaudējumu pārskatā;
- Vairums no 39. SGS prasībām attiecībā uz finanšu saistību klasifikāciju un novērtēšanu palika nemainīgas arī 9. SFPS. Galvenā izmaiņa attiecas uz to, ka Sabiedrībai pārējo ienākumu sastāvā būs jāuzrāda sava kredītriska izmaiņu ietekme uz finanšu saistībām, kas tiek vērtētas patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā;
- 9. SFPS ievieš jaunu modeli vērtības samazinājuma atzīšanai – sagaidāmo kredīt zaudējumu (SKZ, expected credit loss) modelis. Modelim ir trīs pakāpju pieeja, kas balstās uz izmaiņām finanšu aktīva kredīt kvalitātē salīdzinot ar sākotnējo atzīšanu. Praksē jaunās prasības nozīmēs to, ka Sabiedrībai finanšu aktīva sākotnējās atzīšanas brīdī būs jāatzīst tūlītējie zaudējumi, kas būs vienādi ar 12 mēnešos SKZ, arī tad, ja finanšu aktīvi būs bez vērtības samazināšanās pazīmēm (pircēju un pasūtītāju parādiem būs jāatzīst to mūža SKZ). Notiekot būtiskam kredītriska pieaugumam, vērtības samazinājumu mērīs izmantojot aktīva mūža SKZ, nevis 12 mēnešu SKZ. Modelis iekļauj operacionālus atvieglojumus līzingam un pircēju un pasūtītāju parādiem;
- Riska ierobežošanas uzskaites prasības tika papildinātas, lai saskaņotu uzskaiti ar riska pārvaldību. Standarts piedāvā Sabiedrībām grāmatvedības politiku izvēli starp 9. SFPS riska ierobežošanas uzskaites ieviešanu vai 39. SGS piemērošanas turpināšanu visiem riska ierobežošanas instrumentiem, jo 9. IFRS pašreiz nereglamentē makro risku ierobežošanas instrumentu uzskaiti.

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

Grozījumi 10. SFPS „Konsolidētie finanšu pārskati” un 28. SGS „Asociētie uzņēmumi un kopuzņēmumi” – Pārdošanas vai aktīvu nodošanas darījumi starp investoru un tā asociēto uzņēmumu vai kopuzņēmumu (spēkā stāšanās datums šobrīd nav noteikts, pagaidām nav pieņemti ES);

Grozījumi 16. SFPS “Noma” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2019. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES);

Grozījumi 12. SGS “Ienākuma nodokļi” – atliktā nodokļa atzīšana nerealizētajiem zaudējumiem” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2017. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES);

Grozījumi 7. SGS “Naudas plūsmu pārskats” - Par atklājamās informācijas sniegšanas iniciatīvu (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2017. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES);

Grozījumi 15. SFPS “Ieņēmumi no līgumiem ar pircējiem” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES);

Grozījumi 2. SFPS “Akciju maksājumi” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES);

Grozījumi 4. SFPS “Apdrošināšanas līgumi” – 9. SFPS “Finanšu instrumenti” piemērošana 4. SFPS “Apdrošināšanas līgumi” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES);

Ikgadējie SFPS uzlabojumi 2016. Šie grozījumi ietver izmaiņas 3 standartos:

- 12. SFPS “Informācijas atklāšana par līdzdalību citos uzņēmumos” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2017. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES).

- 1. SFPS “SFPS Pirmreizējā piemērošana” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES), un

- 28. SGS “Asociētie uzņēmumi un kopuzņēmumi” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES).

22. SFPIK “Priekšapmaksas darījumos ar ārvalstu valūtu” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES);

Grozījumi 40. SGS “Ieguldījuma īpašumi” – Pārklasificēšana (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2018. gada 1. janvārī vai vēlāk, pagaidām nav pieņemti ES).

AIFP uzskata, ka iepriekš minētajiem grozījumiem nebūs būtiska ietekme uz Apakšfonda finanšu pārskatiem. AIFP ir pieņēmis lēmumu neieviest jaunus standartus un interpretācijas pirms to spēkā stāšanās datuma.

Pielikums (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.2. Svarīgākie grāmatvedības pieņēmumi

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

- darbības turpināšanas princips - pieņemot, ka Apakšfonds 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;
- pastāvīguma princips – nemainot ieguldījumu Apakšfonda vērtības noteikšanas un grāmatvedības metodes;
- piesardzības princips - novērtēšanu visos gadījumos veicot ar pienācīgu piesardzību;
- būtiskuma princips - atspoguļojot visu būtisko informāciju par darījumiem un notikumiem Apakšfonda 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;

2.3. Ienākumu un izdevumu atzīšana

Ienākumi un izdevumi, kas attiecas uz pārskata periodu, tiek atspoguļoti Apakšfonda 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.

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

2.4. Naudas vienība un ārvalstu valūtas pārvērtēšana

Šajā finanšu pārskatā atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas oficiālajā valūtā – eiro (EUR).

Darījumi ārvalstu valūtās tiek pārrēķināti eiro pēc darījuma dienā spēkā esošā kursa, kuru nosaka pamatojoties uz Eiropas Centrālo Banku sistēmas un citu centrālo banku saskaņošanas procedūru Pārskata perioda pēdējā dienā visi monetārie aktīva un pasīva posteņi ārvalstu valūtās tika pārrēķināti eiro pēc likmes, kas publicēta Eiropas Centrālās bankas interneta vietnē.

Norēķinu par ārvalstu valūtās veiktajiem darījumiem un ārvalstu valūtās nominēto monetāro aktīvu un saistību vērtības pārrēķināšanas rezultātā gūtā ārvalstu valūtas peļņa vai zaudējumi tiek iekļauti Pārskata periodā Apakšfondam 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

Apakšfonda 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.

Apakšfondam 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. Apakšfonda finanšu instrumentu bilances posteņu sadalījums par kategorijām ir sekojošs:

- Kategorijā Aizdevumi un debitoru parādi ietilpst Prasības pret kredītiestādēm;
- Kategorijā Finanšu aktīvi vai saistības pēc patiesās vērtības ar pārvērtēšanu peļņā vai zaudējumos ietilpst akcijas un vērtspapīri ar nefiksētu ienākumu;
- Kategorijā Amortizētajā iegādes vērtībā turētās saistības ietilpst Pārējās saistības un Kredītsaistības.

Apakšfonda pārvaldnieks nosaka finanšu instrumenta klasifikāciju to sākotnējā atzīšanas brīdī.

Pielikums (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.7. Aktīvu vērtības samazināšanās

Apakšfonda 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.

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. Aizdevumu un debitoru kategorijā klasificētie 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 Apakšfonda 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 piršanas 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. Apakšfonda 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.

Pielikums (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.11. Sviras finansējums

Atbilstoši Fonda darbības noteikumiem, Apakšfonds 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 Apakšfonda prospektā minētos ar ieguldījumiem saistītos riskus, līdz ar to ir iespējama lielāka potenciālā ienesīguma un zaudējumu amplitūda.

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

Pārskata perioda beigās Apakšfonda sviras finansējums sasniedza 118%.

2.12. Nodokļu saistības

Apakšfonds nav juridiska persona, tādēļ tas saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas prasībām nav uzņēmumu ienākuma nodokļa maksātājs. Apakšfonda ieguldījumi nekustamajos īpašumos tiek aplikti ar nekustamā īpašuma nodokli. AIFP Apakšfonda 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 Apakšfonda pārskatā atspoguļotus bilances un ienākumu un izdevumu pārskata posteņu atlikumus. Sagatavojot finanšu pārskatu, nozīmīgas aplēses tiek izmantotas galvenokārt saistībā ar nekustamā īpašuma vērtību. Pārskata 4.1. pielikumā ir atklāta informācija par nozīmīgākajām aplēsēm.

Pielikums (turpinājums)

3. Informācija par risku pārvaldīšanu

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

Fonda riska profils

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

Apakšfonda 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 Apakšfondā, ieguldītājiem ir jāņem vērā riski, kas saistīti ar ieguldījumu veikšanu un sviras finansējuma izmantošanu. Apakšfonda 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 Apakšfonda ieguldījumu apliecībās, var iedalīt vairākās kategorijās, kas norāda uz iespējamajiem zaudējumu rašanās cēloņiem. Ieguldījumu Apakšfonda 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 Apakšfonda veikto ieguldījumu vērtību. Lai maksimizētu potenciālo atdevi Apakšfondam ir noteikts paaugstināts maksimālais sviras finansējuma apmērs līdz ar to Apakšfonda tirgus cenas svārstības risku var uzskatīt par sevišķi augstu.

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

Procentu likmju risks – Apakšfonda 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 pareizu ieguldījumu lēmumu pieņemšanu un darījumu veikšanu ar minēto vērtspapīru.

Pielikums (turpinājums)

3. Informācija par risku pārvaldīšanu (turinājums)

Likviditātes risks – risks, ka Apakšfonda ieguldījumu portfeli 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 Apakšfondam 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 Apakšfonda ieguldījumu īpatsvars vienā atsevišķā nekustamā īpašumā var veidot ievērojamu daļu no Apakšfonda aktīviem, ieguldītājam ir jāapzinās tādējādi pieļautais paaugstinātais risks Apakšfonda darbībā.

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

Darījumu partnera risks – risks Apakšfondam 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 apjomā nepieciešamo naudas līdzekļu vai vērtspapīru pārskaitījumu, lai gan Fonds ir izpildījis savas līgumsaistības attiecībā pret minēto darījumu partneri.

Politiskais risks – valstis, kurās Apakšfonds ir ieguldījis savus aktīvus, var ietekmēt dažādi politiskie notikumi. Apakšfonda ieguldījumu vērtību var negatīvi ietekmēt karš, 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 Apakšfonda ieguldījumu vērtību vai arī šie ieguldījumi var pilnībā zaudēt savu vērtību.

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

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

Pielikums (turpinājums)

4. DETALIZĒTA INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMIEM

4.1. Ieguldījumu īpašums

2016. gada 31. decembris

ieguldījums	Kadastra Nr.	Valsts	iegādes vērtība EUR	ieguldījuma patiesā vērtība EUR	Attiecībā pret fonda aktīviem (procentos)
Jaunbūves					
Sporta iela 11, Rīga	0100-024-2105	Latvija	16 949 756	32 125 277	99.87
Kopā			16 949 756	32 125 277	99.87

Pārskata periodā tika ieguldīti līdzekļi būvniecībā vai būvniecības plānošanā, palielinot objektu iegādes vērtību. Objekts agrīnā attīstības stadijā tika novērtēts pievienošanas vērtībā un ieguldītajās izmaksās, bet pārskata perioda beigās ticis pārvērtēts atbilstoši sertificēta vērtētāja sniegtajam vērtējumam. Vērtības aprēķins balstās uz īpašuma un tā vērtību ietekmējošo faktoru informācijas analīzi. Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas, balstoties uz nekustamā īpašuma labākā un efektīvākā izmantošanas veida definīciju.

Pārskata periodā tika attīstīts nekustamais īpašums Gustava Zemgala gatvē 78. Tika ieguldīti līdzekļi būvniecībā vai būvniecības plānošanā, palielinot objekta vērtību. Objekts pārskata perioda laikā ticis pārvērtēts atbilstoši sertificēta vērtētāja sniegtajam vērtējumam. Nekustamā īpašuma objekts Gustava Zemgala gatvē 78 tika realizēts 2016. gada septembrī. Pārskata 6.4. pielikumā ir atklāta informācija par realizāciju.

4.2. Akcijas un vērtspapīri ar nefiksētu ienākumu

2016. gada 31. decembris

ieguldījums	Reģistrācijas Nr.	Valsts	iegādes vērtība EUR	ieguldījuma patiesā vērtība EUR	Attiecībā pret fonda aktīviem (procentos)
SIA Place 11	LV40203040135	Latvija	2 800	2 800	0.01
Kopā			2 800	2 800	0.01

Pārskata periodā tika veikts ieguldījumus SIA Place 11 pamatkapitālā, ar mērķi izveidot šo sabiedrību par nekustamā īpašuma Sporta ielā 11 pārvaldītāju un saimnieciskās darbības, kas saistīta ar komercplatību izīrēšanu un apskaimniekošanu, veicēju.

Pielikums (turpinājums)

4.3. 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 Apakšfonds 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 (nekorģētas) identiskiem aktīviem vai saistībām. Apakšfondam 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 tiek atzītas šajā kategorijā;
3. līmenis – vērtēšanas tehnikā tiek izmantoti tirgus dati, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem. Šajā līmenī tiek iekļauti ieguldījumi ieguldījumu īpašumos, akcijās, uzkrātajos izdevumos, kredītsaistības, pārējās saistības un to vērtēšanā būtiska sastāvdaļa ir dati, kuri nav novērojami aktīvā tirgū. Ieguldījumu īpašumu vērtējumam tika izmantoti nekustamā īpašuma vērtētāju sagatavotie vērtējumi, kas balstās uz pieņēmumiem, ka Biroju telpu vidēja nomas maksa ir 13.5 EUR/m², noslogojums 40%-98%, kapitalizācijas likme 7% un pārdošanas izmaksas 1% apmērā. Apakšfonda vadība uzskata, ka tie atspoguļo ieguldījumu īpašumu patieso vērtību.

2016. gada 31. decembrī	Uzskaites vērtība EUR	Patiesā vērtība			
		1.līmenis EUR	2.līmenis EUR	3.līmenis EUR	Kopā EUR
Ieguldījumu īpašums	32 125 277	-	-	32 125 277	32 125 277
Akcijas un vērtspapīri ar nefiksētu ienākumu	2 800	-	-	2 800	2 800
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	1 398	-	1 398	-	1 398
Nākamo periodu izdevumi	445	-	-	445	445
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	(351 889)	-	-	(351 889)	(351 889)
Kredītsaistības	(1 773 081)	-	-	(1 773 081)	(1 773 081)
Pārējās saistības	(2 861 308)	-	-	(2 861 308)	(2 861 308)
Kopā	27 143 642	-	1 398	27 142 244	27 143 642

4.4. Ieguldījumu kustība no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. gada 31. decembrim

	Uzskaites vērtība pārskata perioda sākumā EUR	Pieaugums pārskata periodā EUR	Samazinājums pārskata periodā EUR	Pārvērtēšana pārskata periodā EUR	Uzskaites vērtība pārskata perioda beigās EUR
Ieguldījumu īpašums	-	21 666 217	(5 318 814)	15 777 874	32 125 277
G.Zemgala gatve 78, Rīga	-	4 716 461	(5 318 814)	602 353	-
Sporta iela 11, Rīga	-	16 949 756	-	15 175 521	32 125 277
Akcijas	-	2 800	-	-	2 800
SIA Place 11 kapitāldaļas	-	2 800	-	-	2 800
Kopā	-	21 669 017	(5 318 814)	15 777 874	32 128 077

Pielikums (turpinājums)

4.5. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm 2016. gada 31. decembrī sastāv no norēķinu konta atlikumiem, kas izvietoti Apakšfonda Turētājbankā AS "Swedbank".

Kredītiestāde	Valūta	31.12.2016 EUR
AS Swedbank	EUR	1 398
Kopā		1 398

4.6. Pārējie aktīvi

	Valūta	31.12.2016 EUR
Prasības par Pievienotās vērtības nodokli (atskaitāmo priekšnodokli)		
Sporta iela 11, Rīga	EUR	37 168
Pārējie darījumi	EUR	24
Kopā		37 192

4.7. Nākamo periodu izdevumi

	Valūta	31.12.2016 EUR
Apdrošināšanas izmaksas	EUR	445
Kopā		445

Pielikums (turpinājums)

5. DETALIZĒTA INFORMĀCIJA PAR SAISTĪBĀM

5.1. Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi

	31.12.2016 EUR
Iemaksātās drošības naudas par telpu īri	(335 210)
Uzkrātie izdevumi pret pārējiem piegādātājiem	(6 707)
Atlīdzība ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai	(5 000)
Atlīdzība revidentiem	(4 000)
Atlīdzība Turētājbankai	(972)
Kopā	(351 889)

5.2. Kredītsaistības

Kredītsaistības sastāv no kredītlīnijas, kura saņemta ieguldījumu attīstīšanai.

	31.12.2016 EUR
Pret pārējiem darījumu partneriem	(1 773 081)
Kopā	(1 773 081)

Aizņēmuma atmaksas termiņš ir 2017. gada 1. jūnijs. Saistībā ar 2016. gada 1. augustā veikto Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda CORE PROPERTY FUND sadalīšanu komerciālo īpašumu un dzīvokļu īpašumu apakšfondos, kas notika pievienojot pievienojamā Fonda aktīvus un saistības jaundibinātājam Slēgtajam alternatīvo ieguldījumu fondam Riga Property Fund ar apakšfondiem, kredītsaistības tiks proporcionāli pārdalītas uz jaunajiem apakšfondiem un aizdevuma atmaksa plānota atbilstoši apakšfondu darbības stratēģijai.

5.3. Pārējās saistības

Pārējās saistības sastāv no uz pārskata perioda beigām nepamaksātajiem rēķiniem un garantijas ieturējumiem, kuri būs jāmaksā būvniecības pakalpojumu sniedzējiem pēc darbu garantijas termiņa.

	31.12.2016 EUR
Ieguldījums	
Pārējās saistības par saņemtajām precēm un pakalpojumiem <i>Sporta iela 11, Rīga</i>	(2 861 308)
Kopā	(2 861 308)

Pielikums (turpinājums)

6. DETALIZĒTA INFORMĀCIJA PAR IENĀKUMIEM UN IZDEVUMIEM

6.1. Ienākumi no ieguldījumu īpašuma

13.07.2016 - 31.12.2016
EUR

G.Zemgala gatve 78, Rīga	13 969
<i>Nomas maksa</i>	9 261
<i>Komunālie pakalpojumi</i>	3 445
<i>Apsaimniekošanas maksa</i>	1 263
Sporta iela 11, Rīga	48 638
<i>Par veiktajiem darbiem</i>	48 638
Kopā ienākumi no ieguldījumu īpašuma	62 607

6.2. Apakšfonda pārvaldes izdevumi

Saskaņā ar Fonda noteikumiem un nolikumu ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai maksājamā atlīdzība par Apakšfonda pārvaldīšanu ir 2 500 EUR mēnesī. Turētājbankas atlīdzība nepārsniedz 0.05% no vidējā Apakšfonda neto aktīvu apjoma. Atlīdzība Apakšfonda revidentam nevar pārsniegt 0.10% no Apakšfonda neto aktīvu vidējās vērtības gadā. Citi maksājumi trešajām personām sedzami atbilstoši piestādītajiem attaisnojuma dokumentiem.

6.3. Pārējie izdevumi

13.07.2016 - 31.12.2016
EUR

Klientu piesaistes izdevumi	(92 913)
Procentu izdevumi	(43 001)
Citi izdevumi	(10 399)
Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumi	(5 176)
Apdrošināšanas izdevumi	(2 000)
Kopā pārējie izdevumi	(153 489)

6.4. Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums

Pārskata perioda ienākumi no ieguldījumu pārdošanas	5 550 000
Pārskata periodā pārdoto ieguldījumu iegādes vērtība	(4 716 461)
Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums	833 539

6.5. Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums

Ieguldījumu īpašums, Sporta iela 11, Rīga	15 175 521
Kopā nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums	15 175 521

6.6. Nodokļi un nodevas

Ieguldījums

Ieguldījumu īpašums	(80 843)
<i>G.Zemgala gatve 78, Rīga</i>	(71 660)
<i>Sporta iela 11, Rīga</i>	(9 183)
Pārējie darījumi (pārreģistrācijas izmaksas)	(361)
Kopā	(81 204)

Pārskata periodā tika maksāts Nekustamā īpašuma nodoklis par nekustamajiem īpašumiem un valsts nodevas par īpašumu pārreģistrāciju.

Pielikums (turpinājums)

7. CITA INFORMĀCIJA PAR APAKŠFONDU

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

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

7.2. Apakšfonda aktīvu un saistību termiņstruktūra un likviditātes risks

2016. 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 EUR	No 5 gadiem un ilgāk EUR	
Aktīvi						
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	1 398	-	-	-	-	1 398
Ieguldījumu īpašums	-	32 125 277	-	-	-	32 125 277
Akcijas un vērtspapīri ar nefiksētu ienākumu	-	-	-	-	2 800	2 800
Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izdevumi	130	315	-	-	-	445
Pārējie aktīvi	-	37 192	-	-	-	37 192
Kopā aktīvi	1 528	32 162 784	-	-	2 800	32 167 112
Saistības						
Kredītsaistības	-	(1 773 081)	-	-	-	(1 773 081)
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	-	(351 889)	-	-	-	(351 889)
Pārējās saistības	-	(2 861 308)	-	-	-	(2 861 308)
Kopā saistības	-	(4 986 278)	-	-	-	(4 986 278)
Neto aktīvi	1 528	27 176 506	-	-	2 800	27 180 834
Uzskaites vērtība attiecībā pret Fonda neto aktīviem (procentos)	0.01	99.98	-	-	0.01	100.00

Lai nodrošinātu Apakšfonda likviditāti tiek gatavots ieguldījumu īpašuma Rīgā, Sporta ielā 11 pārdošanas darījums. Nekustamā īpašuma pārdošana ir pabeigta 2017. gada februārī.

7.3. Procentu likmju risks

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

Pielikums (turpinājums)

7.4. Tirgus cenas svārstību risks un nekustamā īpašuma īpašais risks

Cenu svārstību risks var tieši ietekmēt Apakšfonda aktīvu vērtību. Veicot ieguldījumus, Apakšfonda pārvaldnieks nodrošina adekvātu ieguldījumu analīzi un diversifikāciju dažādos ieguldījumu objektos, tādējādi samazinot atsevišķu aktīvu iespējama cenas krituma negatīvo ietekmi. Apakšfonds 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 99.87% no plāna līdzekļiem bija ieguldīti finanšu instrumentos, kas pakļauti nekustamā īpašuma īpašajam riskam.

	Riskam pakļauto ieguldījumu īpašumu veids	31.12.2016
Uzskaites vērtība	Jaunbūves	32 125 277
Ietekme uz pārskata gada peļņu +5%		1 606 264
Ietekme uz pārskata gada peļņu -5%		(1 606 264)
Procentuāla ietekme uz peļņu (+/-)		10.16%
Kumulatīvais risks (%)		10.16%
Uzskaites vērtība	Jaunbūves	32 125 277
Ietekme uz pārskata gada nerealizēto ieguldījumu vērtības pieaugumu +5%		1 606 264
Ietekme uz pārskata gada nerealizēto ieguldījumu vērtības pieaugumu -5%		(1 606 264)
Procentuāla ietekme pārskata gada nerealizēto ieguldījumu vērtības pieaugumu (+/-)		10.58%
Kumulatīvais risks (%)		10.58%

7.5. Apakšfonda ieguldījumu apliecību turētāji

Apakšfonda apliecību turētāji	Īpatsvars emitēto ieguldījumu apliecību kopskaitā (%)
	31.12.2016
Juridiskas personas	100.00%
t.sk. ar Pārvaldītāju saistītas personas	0.00%
Fiziskas personas	0.00%
Kopā	100.00%

7.6. Apakšfonda aktīvu ieķīlāšana un apgrūtinājumi

Apakšfonda 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 Apakšfonda finansiālā stāvokļa un tā darbības rezultātu izpratnei.

NEATKARĪGA REVIDENTA ZIŅOJUMS

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda RIGA PROPERTY FUND apakšfonda CORE PROPERTY SUBFUND dalībniekiem

Ziņojums par finanšu pārskata revīziju

Mūsu atzinums

Mūsaprāt, pievienotajā gada pārskatā ietvertais finanšu pārskats, kas atspoguļots no 9. līdz 27. lappusei, sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda RIGA PROPERTY FUND apakšfonda CORE PROPERTY SUBFUND (Apakšfonds) finanšu stāvokli 2016. gada 31. decembrī un par tā darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu periodā no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. gada 31. decembrim, saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

Ko mēs esam revidējuši

Finanšu pārskats ietver:

- aktīvu un saistību pārskatu 2016. gada 31. decembrī,
- ienākumu un izdevumu pārskatu par periodu no 2016. gada 13. jūlija līdz 2016. gada 31. decembrim,
- neto aktīvu kustības pārskatu par periodu no 2016. gada 13. jūnija līdz 2016. gada 31. decembrim,
- naudas plūsmas pārskatu par periodu no 2016. gada 13. jūnija līdz 2016. gada 31. decembrim, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu.

Atzinuma pamatojums

Mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītajiem Starptautiskajiem revīzijas standartiem (SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju*.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekošu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam.

Neatkarība

Mēs esam neatkarīgi no Apakšfonda saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGĒSP kodekss) prasībām un revidentu ētikas un neatkarības prasībām, kas ir spēkā attiecībā uz mūsu veikto finanšu pārskata revīziju Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši šajās prasībās un SGĒSP kodeksā noteiktos pārējos ētikas principus.

Ziņošana par citu informāciju

Cita informācija ietver

- a) ziņojumus, par kuriem ir atbildīga Līdzekļu pārvaldītāja vadība:
 - Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības un pārvaldnieka ziņojumu, kas sniegts pievienotajā gada pārskatā no 4. līdz 5. lappusei,
 - Paziņojumu par Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības valdes un pārvaldnieka atbildību, kas sniegts pievienotā gada pārskata 6. lappusē,

b) Turētājbankas ziņojumu, kas sniegts pievienotā gada pārskata 7. lappusē,

bet tā neietver finanšu pārskatu un mūsu revidenta ziņojumu par to.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to, kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Apakšfondu un tās darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nonācis nekas, par ko šai sakarā būtu jāziņo.

Vadības un personu, kurām uzticēta Apakšfonda pārvalde, atbildība par finanšu pārskatu

Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības 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.

Sagatavojot finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Apakšfonda spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības atbilstoši skaidrot apstākļus saistībā ar Apakšfonda spēju turpināt darbību un piemērot darbības turpināšanas principu, ja vien vadība neplāno likvidēt Apakšfondu vai pārtraukt tā darbību, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas Apakšfonda likvidēšanai vai darbības pārtraukšanai.

Personas, kurām uzticēta Apakšfonda pārvalde, ir atbildīgas par Apakšfonda finanšu pārskata sagatavošanas pārraudzību.

Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdu vai krāpšanas izraisītas būtiskas neatbilstības, un izsniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka, revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdu rezultātā, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti paredzēt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un ievērojam profesionālo skepsi. Mēs arī:

- Identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdu dēļ radušās būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas krāpšanas rezultātā radušās būtiskas neatbilstības, ir augstāks, nekā kļūdu izraisītām būtiskām neatbilstībām, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, ar nodomu neuzrādītu informāciju, nepatiesi uzrādītu informāciju vai iekšējās kontroles pārkāpumus.
- Iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Apakšfonda iekšējās kontroles efektivitāti.

- Izvērtējam pielietoto grāmatvedības uzskaites politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību.
- Izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Apakšfonda spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidenta ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Apakšfonds savu darbību var pārtraukt.
- Izvērtējam vispārēju finanšu pārskata izklāstu, struktūru un saturu, ieskaitot pielikumā atklāto informāciju, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.

Mēs ziņojam personām, kurām uzticēta Apakšfonda pārvalde, tostarp par plānoto revīzijas apjomu un laiku un par svarīgiem revīzijas novērojumiem, ieskaitot būtiskus iekšējās kontroles trūkumus, kurus mēs identificējam revīzijas laikā.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības un pārvaldnieka ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumu Nr.286 "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi" prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt, visos būtiskajos aspektos:

- Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības un pārvaldnieka ziņojumā par pārskata periodu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības un pārvaldnieka ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumu Nr.286 "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi" prasībām.

PricewaterhouseCoopers SIA
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība
Licence Nr. 5



Ilandra Lejiņa
Atbildīgā zvērinātā revidente
Sertifikāts Nr. 168
Valdes locekle

Rīga, Latvija
2017. gada 27. aprīlī