

SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS

“NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”

2008. GADA PĀRSKATS

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS “NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”
2008. GADA PĀRSKATS**

SATURS

Informācija par Fondu	3
Līdzekļu pārvaldītāja ziņojums	4 – 5
Paziņojums par līdzekļu pārvaldītāja valdes atbildību	6
Turētājbankas ziņojums	7
Revidentu ziņojums	8 – 9
Finanšu pārskati	
Bilance	10
Peļņas vai zaudējumu aprēķins	11
Izmaksām pieejamo neto aktīvu kustības pārskats	12
Naudas plūsmas pārskats	13
Pielikumi finanšu pārskatiem	14 – 36

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS “NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”
2008. GADA PĀRSKATS**

Informācija par Fondu

Ieguldījumu fonda nosaukums:	“Nekustamā Īpašuma Fonds” (turpmāk ”Fonds”)
Ieguldījumu fonda veids:	Slēgtais
Ieguldījuma fonda ISIN kods:	LV0000400083
Juridiskais statuss:	Fonds ir dibināts saskaņā ar likumu “Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām”
Emisijas apliecības numurs un izsniegšanas datums:	Nr. 174 izsniegta 02.08.2002.
Fonda pārvaldošā ieguldījumu sabiedrība:	“SEB Wealth Management” IPAS
Līdzekļu pārvaldītāja juridiskā adrese un tā izpildinstitūciju atrašanās vieta:	Krasta 105a, Rīga, LV 1019, Latvija
Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības reģistrācijas numurs:	40003525797
Licence ieguldījumu pārvaldes pakalpojumu sniegšanai numurs un izsniegšanas datums	Izsniegta 2001. gada 20. februārī, pārreģistrēta 2004. gada 14. maijā ar Nr. 06.03.07.101/92
Līdzekļu pārvaldītāja valdes locekļi, to ieņemamais amats un valdes locekļu ar Fonda pārvaldi saistītās tiesības un pienākumi:	Normunds Igoļnieks – valdes priekšsēdētājs Jānis Rozenfelds – valdes priekšsēdētāja vietnieks Elīna Jansone – valdes locekle Valdes locekļiem ir jāveic visus Latvijas Republikas likumos un normatīvajos aktos un Līdzekļu pārvaldītāja Statūtos paredzētos valdes locekļa pienākumus.
Fonda pārvaldnieks, tā ieņemamais amats un pārvaldnieka ar Fonda pārvaldi saistītās tiesības un pienākumi:	Pēteris Ivanovskis – Fonda pārvaldnieks Fonda pārvaldnieks rīkojas ar Fonda līdzekļiem saskaņā ar Fonda prospektu. Fonda pārvaldnieka slimības vai prombūtnes laikā, vai citos gadījumos, kad Fonda pārvaldnieks nevar dot nepieciešamos rīkojumus darījumiem ar Fonda līdzekļiem, viņu aizvieto valdes priekšsēdētāja vietnieks Jānis Rozenfelds.
Turētājbanka:	A/S “SEB banka”
Pārskata gads:	2008. gada 1. janvāris – 31. decembris
Revidenta un atbildīgā zvērināta revidenta vārds un adrese:	PricewaterhouseCoopers SIA Komerksabiedrības licence Nr. 5 Kr. Valdemāra iela 19 Rīga, LV 1010 Latvija Atbildīgais zvērināts revidents: Juris Lapše zvērināts revidents sertifikāts Nr. 116

SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS

Līdzekļu pārvaldītāja ziņojums

Fonda neto aktīvu vērtība un daļas vērtība

2008. gada 31. decembrī kopējā Fonda aktīvu vērtība sastāda USD 3 974 034 (1 967 147 LVL). Kopējā Fonda neto aktīvu vērtība sastāda USD 3 914 251 (1 937 554 LVL). Vienas Fonda daļas vērtība salīdzinājumā ar 2007. gada 31. decembri pieauga no USD 1.59226 (0.77066 LVL) uz USD 1.77921 (0.88071 LVL), jeb Fonda 2008.gada ienesīgums Fonda valūtā – USD bija 11.74%. Ienesīgumu Fonda valūtā pozitīvi ietekmēja valūtas kursa USD/LVL svārstības pārskata gadā. Kopš Fonda reorganizācijas (15.07.2004.) ienesīgums Fonda valūtā sasniedza 13.40% gadā.

Fonda līdzekļu turētājs ir akciju sabiedrība "SEB banka", juridiskā adrese "SEB Finanšu centrs", Meistaru iela1, Valdlauči, Ķekavas pagasts, Rīgas rajons, LV 1076.

Ieguldījumu stratēģija pārskata periodā

Gada pirmajā ceturksnī veiksmīgi tika pārdots Fonda īpašumā esošais zemes gabals „Strēļi”, saņemtie naudas līdzekļi tika izvietoti naudas tirgus instrumentos.

Izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un prognozējot tālāko tirgus attīstību, tika pieņemts lēmums uz laiku apturēt biroja ēkas projekta tālāko attīstību, kā arī samazināt ieguldījuma apjomu SIA „Braunu biroji” projektā, saglabājot iespējas to turpināt nākotnē.

Pārskata periodā aktīvi tika strādāts pie tirdzniecības centra projekta attīstības Ādažos, tika izstrādāts tehniskais projekts divām tirdzniecības ēkām, apstiprināts finansējums no kredītiestādes un uzsākti projekta nulles cikla darbi. Būtisks faktors, kas aizkavējis šī projekta attīstību, ir viena nomnieka atteikšanās no nomas līguma, kas savukārt radīja nepieciešamību koriģēt projektu attīstības gaitu un prasīja zināmu laiku, lai saskaņotu izmaiņas ar visām darījuma iesaistītajām pusēm.

Uz pārskata gada beigām lielākais Fonda ieguldījuma īpatsvars USD 1 053 677 (521 570LVL) jeb 26.51 % no Fonda kopējiem aktīviem sastāda naudas līdzekļi, otrs lielākais Fonda aktīvs pārskata perioda beigās bija termiņnoguldījumi USD 1 029 529 (509 617 LVL) jeb 25.91%, tam seko ieguldījums tirdzniecības centra projektā Ādažos 928 897 USD (459 804 LVL) jeb 23.37% un ieguldījums SIA „Braunu biroji” kapitāldaļās ar mērķi attīstīt biroja ēkas projektu netālu no lidostas "Rīga" USD 891 998 (441 539 LVL) jeb 22.45%. Pārējie ieguldījumi uz gada beigām sastādīja USD 69 933 (34 616 LVL) jeb 1,76% no Fonda kopējiem aktīviem.

Turpmākās Fonda attīstības prognozes

Plānotajā ieguldītāju pilnsapulcē, kura norisināsies šī gada 18. martā, tiks ierosināts veikt Fonda reorganizāciju. Būtiskākās izmaiņas, kuras plānotas izskatīt, ir saistītas ar Fonda stratēģiju, darbības termiņu un Fonda pamatvalūtas nomaiņu. Fonda stratēģija, tiks koncentrēta uz problēmīpašumu (piespiedu pārdošanā esošie īpašumi) iegādi, mezzanine finansējumu (aizdevums ar līdzdalību kapitālā) un ieguldījumiem kapitāla sabiedrībās. Papildus tiks mainīts Fonda darbības termiņš nosakot to līdz 2014. gada 31. decembrim ar iespēju to pagarināt vēl uz diviem gadiem, kā arī mainīta Fonda valūta no USD uz EUR, mērķis – mazināt valūtas risku, jo darījumi tirgū galvenokārt tiek veikti EUR valūtā.

Ja ieguldītāju pilnsapulcē nolems par Fonda reorganizāciju un apstiprinās grozījumus, tad Fonds turpinās izvērtēt ieguldījumu iespējas un veikt ieguldījumus, pretējā gadījumā atlikušais Fonda darbības termiņš neļaus pilnvērtīgi veikt papildus ieguldījumus jaunos objektos.

Ņemot vērā nekustamā īpašuma tendences, netiek izslēgta iespēja, ka lielākā daļa no Fonda aktīviem tiks turēti naudas tirgus instrumentos.

Prognozējam, ka nekustamā īpašuma cenas turpinās samazināties, tāpēc iespējams jauni ieguldījumi 2009. gadā netiks veikti, atliekot aktīvu iegādi uz nākotni Fondam būs iespēja iegādāties aktīvus par zemākām cenām.

Fonds turpinās intensīvi strādāt pie iesāktā tirdzniecības centra projekta Ādažos, plānots, ka ēka tiks nodota ekspluatācijā un nomā līdz 2009. gada oktobrim.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Līdzekļu pārvaldītāja ziņojums (turpinājums)

Notikumi kopš pārskata perioda beigām līdz gada pārskata apstiprināšanas dienai

Periodā no pārskata gada beigām līdz pārskata apstiprināšanas dienai Fonds pabeidz iesāktos darbus pie ieguldījuma apjoma samazināšanas SIA „Braunu biroji”, februārī tika samazināts pamatkapitāls par 370 000 LVL un naudas līdzekļi pārskaitīti Fondam. Saņemtie naudas līdzekļi izvietoti naudas tirgus instrumentos.



Normunds Igoļņieks
IPAS "SEB Wealth Management"
Valdes priekšsēdētājs



Pēteris Ivanovskis
IPAS "SEB Wealth Management"
Fonda pārvaldnieks

Rīgā, 2009. gada 17. martā

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS “NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”
2008. GADA PĀRSKATS**

Paziņojums par līdzekļu pārvaldītāja valdes atbildību

Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrības „SEB Wealth Management” vadība ir atbildīga par Fonda „Nekustamā īpašuma fonds” finanšu pārskatu sagatavošanu atbilstoši Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām, kas nosaka, ka ieguldījumu fonda finanšu pārskati tiek sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienības (turpmāk – ES) apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

Finanšu pārskati, kas atspoguļoti no 10. līdz 36. lappusei, sniedz patiesu priekšstatu par Fonda finansiālo stāvokli 2008. gada 31. decembrī, tā 2008. gada darbības rezultātiem un naudas plūsmu.

Sabiedrības vadība ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, Fonda aktīvu saglabāšanu, kā arī par krāpšanas un citu ieguldījumu fondā izdarītu pārkāpumu atklāšanu un novēršanu.

Iepriekš minētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar ES apstiprinātiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.



Normunds Igoļnieks
Valdes priekšsēdētājs



Jānis Rozenfelds
Valdes priekšsēdētāja vietnieks



Elīna Jansone
Valdes locekle

Rīgā, 2009. gada 17. martā

SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS



Turētājbankas ziņojums par laika periodu no 2008. gada 1. janvāra līdz 2008. gada 31. decembrim.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumu un 2002. gada 4. jūlijā noslēgto Turētājbankas līgumu (turpmāk – Turētājbankas līgums) SEB banka AS, reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā ar vienotās reģistrācijas numuru 40003151743, juridiskā adrese: Meistaru iela 1, Valdlauči, Ķekavas pag., Rīgas raj. LV-1076, (turpmāk – Turētājbanka) veic IPAS SEB Wealth Management (turpmāk – Sabiedrība) pārvaldītā Slēgtā Ieguldījumu Fonda "Nekustamā īpašuma fonds" (turpmāk – Fonds) turētājbankas pienākumus.

Saskaņā ar normatīvajiem aktiem un Turētājbankas līgumu SEB banka AS galvenie pienākumi ir sekojoši:

- nodrošināt nepieciešamo Fonda kontu atvēršanu, un veikt tajos ieskaitīto Fonda līdzekļu glabāšanu atbilstoši normatīvo aktu un Turētājbankas līguma noteikumiem;
- veikt operācijas ar Fonda līdzekļiem uz atbilstoša Sabiedrības rīkojuma pamata, iepriekš pārliecinoties par minētā rīkojuma atbilstību normatīvo aktu prasībām;
- sekot, lai Sabiedrības veiktās Fonda vērtības un Fonda daļas vērtības noteikšana notiktu saskaņā ar normatīvo aktu prasībām;

Turētājbanka un Sabiedrība ir solidāri atbildīgas par Fondam nodarītajiem zaudējumiem, ja Turētājbanka ir devusi piekrišanu darījumam, kas neatbilst normatīvo aktu prasībām, vai nav iesniegusi pretenziju par noteikto prasību pārkāpumu.

Turētājbankai ir pienākums pilnā apmērā atlīdzināt Fonda dalībniekiem un Sabiedrībai zaudējumus, kas nodarīti, ja Turētājbanka ar nolūku vai aiz neuzmanības pārkāpusi normatīvos aktus vai Turētājbankas līgumu.

Ņemot vērā SEB banka AS rīcībā esošās ziņas, ko sniegusi IPAS SEB Wealth Management, SEB banka AS uzskata, ka:

1. Fonda līdzekļi tiek glabāti atbilstoši Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likuma prasībām;
2. Fonda vērtības aprēķins atbilst Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumā, Fonda prospektā un Fonda pārvaldes nolikumā noteiktajai kārtībai;
3. Sabiedrības rīkojumi par darījumiem ar Fonda līdzekļiem atbilst Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likuma, Fonda prospekta, Fonda pārvaldes nolikuma un Turētājbankas līguma prasībām.

Andris Lazdiņš
A/s "SEB banka"
Darījumu nodrošināšanas direktors

2009. gada 28. janvārī



SEB banka

Adrese: Meistaru iela 1, Valdlauči, Ķekavas pag., Rīgas raj., LV 1076, Latvija
Tālrunis 67215535, fakss 67215335
AS "SEB banka", vienotais reģ. Nr. 40003151743

www.seb.lv



PricewaterhouseCoopers SIA
Kr. Valdemāra iela 19
Rīga LV 1010
Latvija
Tālrunis +371 67094400
Fakss +371 67830055
pwc.riga@lv.pwc.com

NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

Slēgtā ieguldījumu fonda „Nekustamā Īpašuma Fonds” dalībniekiem

Ziņojums par finanšu pārskatu

Mēs esam veikuši pievienoto slēgtā ieguldījumu fonda „Nekustamā Īpašuma Fonds” 2008. gada pārskatā ietverto finanšu pārskatu, kas atspoguļoti no 10. līdz 36. lappusei, revīziju. Revidētie finanšu pārskati ietver 2008. gada 31. decembra bilanci, 2008. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinu, izmaksām pieejamo neto aktīvu kustības pārskatu un naudas plūsmas pārskatu, kā arī nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju pielikumā.

Vadības atbildība par finanšu pārskata sagatavošanu

„SEB Wealth Management” IPAS vadība ir atbildīga par šo finanšu pārskatu sagatavošanu un tajos sniegtās informācijas patiesu atspoguļošanu saskaņā ar ES apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem. Šī atbildība ietver tādu iekšējās kontroles izveidošanu, ieviešanu un uzturēšanu, kas nodrošina finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības, sagatavošanu un patiesu atspoguļojumu, piemērotas grāmatvedības politikas izvēli un lietošanu, kā arī apstākļiem atbilstošu grāmatvedības aplēšu sagatavošanu.

Revidenta atbildība

Mēs esam atbildīgi par atzinumu, ko, pamatojoties uz mūsu veikto revīziju, izsakām par šiem finanšu pārskatiem. 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 pārliecību par to, ka finanšu pārskatos nav būtisku neatbilstību.

Revīzija ietver procedūras, kas tiek veiktas, lai iegūtu revīzijas pierādījumus par finanšu pārskatos 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 pārskatu sagatavošanu un tajos sniegtās informācijas patiesu atspoguļošanu, ar mērķi noteikt apstākļiem piemērotas revīzijas procedūras, bet nevis lai izteiktu atzinumu par kontroles efektivitāti. Revīzija ietver arī pielietoto grāmatvedības principu un nozīmīgu vadības izdarīto pieņēmumu pamatotības, kā arī finanšu pārskatos sniegtās informācijas vispārēju izvērtējumu.

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



Atzinums

Mūsaprāt, iepriekš minētie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par slēgtā ieguldījumu fonda „Nekustamā Īpašuma Fonds” finansiālo stāvokli 2008. gada 31. decembrī, kā arī par tā darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmām 2008. gadā saskaņā ar ES apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

Ziņojums par citām normatīvo aktu prasībām

Mēs esam iepazinušies arī ar līdzekļu pārvaldītāja ziņojumu par 2008. gadu, kas atspoguļots no 4. līdz 5. lappusei, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp minētajā ziņojumā un 2008. gada finanšu pārskatos atspoguļoto finanšu informāciju.

PricewaterhouseCoopers SIA
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība
Licence Nr. 5



Juris Lapše
Atbildīgais zvērinātais revidents
Sertifikāts Nr. 116

Valdes loceklis

Rīga, Latvija
2009. gada 17. marts

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Bilance 2008. gada 31. decembrī

		31.12.2008. LVL	31.12.2008. USD	31.12.2007 LVL	31.12.2007. USD
<u>Aktīvi</u>					
Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā	4	457 182	923 601	493 808	1 020 264
Ieguldījumu īpašums	5	-	-	724 000	1 495 868
Aizdevumi	6	459 804	928 897	462 546	955 675
Termiņnoguldījumi kredītiestādēs	7	509 617	1 029 529	-	-
Atvasinātie finanšu instrumenti	8	17 380	35 110	-	-
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	9	521 570	1 053 677	57 970	119 773
Pārējie aktīvi		1 594	3 220	1 594	3 293
KOPĀ AKTĪVI		1 967 147	3 974 034	1 739 918	3 594 873
<u>Saistības</u>					
Atvasinātie finanšu instrumenti	8	-	-	(18 096)	(37 389)
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	10	(29 593)	(59 783)	(26 379)	(54 503)
KOPĀ SAISTĪBAS		(29 593)	(59 783)	(44 475)	(91 892)
<u>IZMAKSĀM PIEEJAMIE NETO AKTĪVI</u>		1 937 554	3 914 251	1 695 443	3 502 981

Pielikums no 14. līdz 36. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Normunds Igoļnieks
IPAS "SEB Wealth Management"
Valdes priekšsēdētājs



Pēteris Ivanovskis
IPAS "SEB Wealth Management"
Fonda pārvaldnieks

Rīgā, 2009. gada 17. martā

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**


Peļņas vai zaudējumu aprēķins par 2008. gadu

	Pielikums	2008 LVL	2008 USD	2007 LVL	2007 USD
<u>Ienākumi</u>					
Procentu ienākumi no aizdevumiem		-	-	17 105	37 259
Procentu ienākumi par prasībām pret kredītiestādēm		25 391	53 240	19 657	39 221
Procentu ienākumi par parāda vērtspapīriem		8 177	17 145	22 609	42 165
Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums), neto	16	303 069	635 467	(90 116)	(175 701)
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums, neto	15	35 893	75 260	23 124	42 955
Ārvalstu valūtas pārvērtēšana		(91 438)	(191 726)	(957)	2 117
Kopā neto ienākumi:		281 092	589 386	(8 578)	(11 984)
<u>Izdevumi</u>					
Pārējie izdevumi		(7 048)	(14 777)	(1 503)	(2 714)
Nodokļi un nodevas		(1 119)	(2 346)	(155)	(294)
Atlīdzība ieguldījumu sabiedrībai		(26 114)	(54 755)	(25 574)	(49 969)
Atlīdzība turētājbankai		(4 700)	(9 856)	(4 603)	(8 994)
Kopā izdevumi:		(38 981)	(81 734)	(31 835)	(61 971)
PĀRSKATA GADA PEĻŅA /(ZAUDEJUMI)					
		242 111	507 652	(40 413)	(73 955)

Pielikumi no 14. līdz 36. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Normunds Igoļnieks
IPAS "SEB Wealth Management"
Valdes priekšsēdētājs



Pēteris Ivanovskis
IPAS "SEB Wealth Management"
Fonda pārvaldnieks

Rīgā, 2009. gada 17. martā

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Izmaksām pieejamo neto aktīvu kustības pārskats par 2008. gadu

	2008	2008	2007	2007
	LVL	USD	LVL	USD
Neto aktīvi pārskata gada sākumā	1 695 443	3 502 981	1 735 856	3 238 537
Pārskata gada (zaudējumi)/peļņa	242 111	507 652	(40 413)	(73 955)
Valūtas kursa efekts, LVL darījumus pārvēršot USD pārskatu sagatavošanai	-	(96 382)	-	338 399
Neto aktīvu izmaiņas pārskata periodā	242 111	411 270	(40 413)	264 444
Neto aktīvi pārskata perioda beigās	1 937 554	3 914 251	1 695 443	3 502 981
Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata perioda sākumā	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata perioda beigās	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu apliecību pārskata perioda sākumā	0.77066	1.59226	0.78903	1.47206
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu apliecību pārskata perioda beigās	0.88071	1.77921	0.77066	1.59226

Pielikumi no 14. līdz 36. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Normunds Igoļnieks
IPAS "SEB Wealth Management"
Valdes priekšsēdētājs



Pēteris Ivanovskis
IPAS "SEB Wealth Management"
Fonda pārvaldnieks

Rīgā, 2009. gada 17. martā

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Naudas plūsmas pārskats par 2008. gadu

	2008	2008	2007	2007
	LVL	USD	LVL	USD
Pamatdarbības naudas plūsma				
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)	242 111	507 652	(40 413)	(73 955)
- peļņa no īpašumu pārdošanas	(268 294)	(562 552)	-	-
- aprēķinātie procenti	(27 131)	(56 261)	(59 371)	(118 645)
Neto izmaiņa kreditoros	3 214	5 282	1 140	7 413
Neto izmaiņa aizdevumos un termiņnoguldījumos	(509 411)	(1 064 248)	(105 916)	(171 792)
Neto izmaiņa finanšu aktīviem klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā	44 803	93 943	(193 714)	(363 835)
Ieguldījumu īpašumu pārdošana / (iegāde)	992 294	2 080 616	(74 000)	(144 250)
Neto izmaiņa atvasinātajos finanšu instrumentos	(35 476)	(72 500)	40 366	78 935
Bruto pamatdarbības naudas plūsma	442 110	931 932	(431 908)	(786 129)
Saņemtie procentu ienākumi	21 490	45 060	119 300	230 545
Neto pamatdarbības naudas plūsma	463 600	976 992	(312 608)	(555 584)
Naudas līdzekļu pieaugums / (samazinājums)	463 600	976 992	(312 608)	(555 584)
Valūtas kursa efekts, LVL naudas plūsmu pārvēršot USD pārskatu sagatavošanai	-	(43 088)	-	(16 021)
Naudas līdzekļi pārskata perioda sākumā	57 970	119 773	370 578	691 378
Naudas līdzekļi pārskata perioda beigās	<u>521 570</u>	<u>1 053 677</u>	<u>57 970</u>	<u>119 773</u>

Pielikumi no 14. līdz 36. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Normunds Igoļnieks
IPAS "SEB Wealth Management"
Valdes priekšsēdētājs



Pēteris Ivanovskis
IPAS "SEB Wealth Management"
Fonda pārvaldnieks

Rīgā, 2009. gada 17. martā

Pielikumi finanšu pārskatiem

1. Vispārīgā informācija

1.1 Informācija par Fondu

Slēgtā ieguldījuma fonda „Nekustamā īpašuma fonds” (turpmāk – Fonds) reģistrācijas datums ir 2002. gada 16. aprīlis (emisijas apjoms 200 000 USD), 2004. gada 15. jūlijā Fondam notika papildemisija 2 000 000 USD apmērā, kas tika pilnībā izplatīta līdz 2004. gada 15. oktobrim. Uz pārskata perioda beigām Fonda kopējais emisijas apjoms bija 2 200 000 USD. Fonda darbības termiņš ir līdz 2009. gada 31. decembrim.

Fonda darbības mērķis ir nodrošināt kapitāla ilgtermiņa pieaugumu, veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā Latvijā un pārējās Baltijas valstīs, izmantojot nekustamā īpašuma tirgus attīstības potenciālu. Fonda uz laiku brīvie līdzekļi starp ieguldījumiem nekustamajā īpašumā var tikt ieguldīti parāda vērtspapīros, termiņnoguldījumos un ieguldījumu fondos. Lai nodrošinātos pret risku, kas saistīts ar Fonda aktīvu vērtības svārstībām, Fonda pārvaldnieks Likumā noteiktajā kārtībā uz Fonda rēķina drīkst veikt darījumus ar atvasinātiem finanšu instrumentiem. Likuma izpratnē atvasināts finanšu instruments ir iespējas darījumu un nākotnes darījumu apliecinošs dokuments. Uz pārskata gada beigām bija noslēgti atvasinātie līgumi (Forward darījumi) ar nolūku ierobežot valūtas svārstību risku, jo Fonda valūta ir dolāri, bet pamatā Fonda ieguldījumi ir veikti latos vai eiro.

Fonds nav juridiska persona. Fonda daļas ir iekļautas Rīgas Fondu biržā Baltijas Fondu sarakstā 2004. gada 16. jūlijā. “Nekustamā īpašuma fonds” ir slēgtais Fonds un tā apliecības netiek publiski tirgotas.

Fonda līdzekļu pārvaldītājs ir Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība “SEB Wealth Management” (turpmāk – Sabiedrība), juridiskā adrese Krasta 105a, Rīga, LV 1019

Fonda līdzekļu turētājs ir akciju sabiedrība “SEB banka”, juridiskā adrese “SEB Finanšu centrs”, Meistaru iela 1, Valdlauči, Ķekavas pagasts, Rīgas rajons, LV 1076

1.2 Ieguldījumu fondu darbība Latvijā

Saskaņā ar Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības likumu fonda pārvaldīšanu var veikt Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība, Fonda un Pārvaldītāju darbību uzrauga Finanšu un kapitāla tirgus komisija. Fonda Turētājbanka veic ikdienas uzraudzību pār Fonda līdzekļu likumisku izvietojumu, kā arī kontrolē Fonda daļas vērtības aprēķināšanas pareizību. Ieguldījumu fonds nav juridiska persona. Fonda manta ir fonda ieguldītāju kopīga manta, un tā turama, iegrāmtojama un pārvaldāma šķirti no pārvaldītāja, citu tās pārvaldē esošo fondu, kā arī turētājbankas mantas. Pārvaldītāja likvidācijas gadījumā, Fonda manta tiek nodota pārvaldīšanā citam pārvaldītājam.

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti, pamatojoties uz zemāk minētajiem grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principiem. Šie principi ir izmantoti iepriekšējos gados, ja vien nav norādīts citādi.

Nesenais svārstīgums pasaules un Latvijas finanšu tirgos un ekonomikā

Pašlaik pastāvošā globālā likviditātes krīze, kas sākās 2007. gada vidū, cita starpā, ir izraisījusi zemāku kapitāla tirgus finansēšanas līmeni, zemāku banku sektora likviditātes līmeni, lielākas starpbanku kredītu procentu likmes un ļoti lielu svārstīgumu fondu biržās. Nenoteiktība globālajos finanšu tirgos izraisījusi banku bankrotus un rosinājusi plānus banku glābšanai ASV, Rietumeiropā, Krievijā un citur, tai skaitā Latvijā. Pašreiz notiekošās finanšu krīzes ietekmi nav iespējams pilnībā noteikt, tāpat nav iespējams no tās pilnībā pasargāties.

Vadība nevar ticami noteikt ietekmi uz Fonda finansiālo stāvokli, ko izraisītu turpmāka likviditātes pasliktināšanās finanšu tirgos, svārstīguma palielinājums valūtu un ieguldījumu tirgos, kā arī Latvijas ekonomikas lejupslīde, tai skaitā, samazinājums nekustamā īpašuma cenās un tirgus aktivitātē.

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.1 Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums

Šie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS).

Finanšu pārskati ir sagatavoti, balstoties uz sākotnējo izmaksu uzskaites metodi, papildus pielietojot finanšu aktīvu novērtēšanu patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kā arī ieguldījumu īpašumu novērtēšanu patiesajā vērtībā.

Visi rādītāji finanšu pārskatos ir norādīti Latvijas latos (LVL) un ASV dolāros (USD), ja nav norādīts citādi. (Skat. arī 2.8 pielikumu).

(a) SFPS, kas stājās spēkā 2008. gadā.

39. SGS, Finanšu instrumenti: Atzīšana un novērtēšana un 7. SGS Finanšu instrumenti: Informācijas atklāšana attiecībā uz „Finanšu aktīvu pārklasificēšanu” (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2008. gada 1. jūlijā vai vēlāk)

Šie grozījumi ierobežotos gadījumos ļauj pārklasificēt noteiktus finanšu aktīvus, kas iepriekš tika klasificēti kā „tirgojamie” vai „pārdošanai pieejamie”, uz citu kategoriju. Pārklasificēšanas gadījumā ir nepieciešami dažādi pielikumi. Pārklasificēšana neattiecas uz atvasinātiem finanšu instrumentiem un aktīviem, kurus vadība klasificējusi kā „patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā” izmantojot patiesās vērtības opciju. Ņemot vērā apskatāmā jautājuma steidzamību, pieņemšanas procedūra tika atcelta un nav bijis apspriešana periods. Grozījums nosaka, ka jebkura pārklasificēšana, kas veikta 2008. gada 1. novembrī vai vēlāk, stājās spēkā ar pārklasificēšanas datumu un nevar tikt piemērota ar atpakaļejošu spēku. 39. SGS, Finanšu instrumenti: Atzīšana un novērtēšana un 7. SGS Finanšu instrumenti – nav piemēroti Fonda darbībā 2008. gada laikā.

(b) SFPS, grozījumi un interpretācijas, kuri stājušies spēkā 2008. gada 1. janvārī un neattiecas uz Fonda darbību

SFPIK 11, 2. SFPS – Darījumi ar Koncerna akcijām un pašu akcijām (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2007. gada 1. martā vai vēlāk).

Šī interpretācija sniedz norādījumus, vai maksājumus ar akcijām, kas ietver pašu akcijas vai grupas uzņēmumus (piemēram, iespēju līgums uz mātes sabiedrības akcijām) būtu jāuzskaita individuālos mātes sabiedrības vai koncerna uzņēmumu pārskatos kā maksājuma ar akcijām norēķins no pašu kapitāla vai norēķins naudā. Šai interpretācijai nav ietekmes uz Fonda finanšu pārskatiem.

(c) Standarti, grozījumi un interpretācijas, kuri stāsies spēkā 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk un kurus Fonds nav piemērojis ar agrāku datumu

1. SGS, Finanšu pārskatu sniegšana (pārskatīts 2007. gada septembrī; ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk).

Galvenās izmaiņas 1. SGS ir peļņas vai zaudējumu aprēķina aizstāšana ar visu ieņēmumu pārskatu, kas arī ietver sevī visas izmaiņas pašu kapitālā, kas nav saistītas ar akcionāru ieguldījumiem, piemēram, pārdošanai pieejamo finanšu aktīvu pārvērtēšana. Alternatīvi, fondiem ir tiesības iesniegt divus pārskatus: atsevišķu peļņas vai zaudējumu aprēķinu un visu ieņēmumu pārskatu. Grozītais 1. SGS papildus ievieš prasību sniegt finansiālā stāvokļa pārskatu agrākā salīdzinošo rādītāju perioda sākumā, gadījumos, kad Fonds veicis salīdzinošo rādītāju korekciju pārklasifikācijas grāmatvedības politikas izmaiņu vai kļūdu korekciju rezultātā. Fonda pārvaldnieki sagaida, ka 1. SGS ietekmēs informācijas uzrādīšanu finanšu pārskatos, bet neietekmēs noteiktu darījumu un bilances posteņu atzīšanu un novērtēšanu.

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.1 Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

(d) Interpretācijas un standartu grozījumi, kuri nav stājušies spēkā un kuriem nav ietekme uz Fondu

36. SGS (Grozījumi), Aktīvu vērtības samazināšanās (spēkā sākot ar 2009. gada 1. janvāri).

Grozījums ir daļa no 2008. gada maijā publicētā Starptautiskās Grāmatvedības Standartu Padomes ikgadējā uzlabojumu projekta. Gadījumos, kad patiesā vērtība atskaitot pārdošanas izmaksas tiek aprēķināta pamatojoties uz diskontētām naudas plūsmām, ir nepieciešams sagatavot tādus pašus pielikumus kā lietošanas vērtības aprēķinam. 36. SGS neattiecas uz Fonda darbību.

38. SGS Nemateriālie ieguldījumi.

Grozījumi veido daļu no 2008. gada maijā publicētā Starptautiskās grāmatvedības standartu padomes ikgadējā uzlabojumu projekta. Grozījums sniedz skaidrojumu, ka avansa maksājuma aktīvs var tikt atzīts vienīgi gadījumos, kad sabiedrība veic maksājumu avansā pirms iegūt atļauju piekļūt precēm vai saņemt pakalpojumu. Papildus, no standarta ir izslēgts nosacījums ka „reti, ja vispār kādreiz” pastāv pamatojums tādas amortizācijas metodes izmantošanai, kā rezultātā rodas mazāka amortizācija, nekā noteiks izmantojot lineāro metodi. Fondam nav nemateriālo ieguldījumu.

SGS 23, Aizņēmumu izmaksas (pārskatīts 2007. gada martā; spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk).

Pārskatītais 23. SGS tika izdots 2007. gada martā. Galvenās izmaiņas 23. SGS ir iespējas tūlīt atzīt aizņēmumu izmaksas, kas attiecināmas uz tādu aktīvu iegādi, kuru sagatavošanai darba kārtībā vai pārdošanai ir nepieciešams ilgāks laika periods, kā izdevumus atcelšana. Fondam ir jākapitalizē aizņēmumu izmaksas kā daļa no aktīva iegādes vērtības. Pārskatītais standarts ir piemērojams aizņēmumu izmaksām, kas attiecināmas uz atbilstošajiem aktīviem, kuru izveidošanas sākuma datums ir 2009. gada 1. janvāris vai vēlāk. SGS 23 neattiecas uz Fonda darbību.

SGS 27 Konsolidētie un atsevišķie finanšu pārskati (pārskatīts 2008. gada janvārī; spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk).

Pārskatītais standarts nosaka, ka visu darījumu, kas veikti ar mazākumakcionāriem, rezultāts ir jāiekļauj pašu kapitālā, ja nav notikusi kontroles maiņa un šo darījumu rezultātā turpmāk neradīsies nemateriālā vērtība vai peļņa vai zaudējumi. Standartā arī atrunāta uzskaites gadījumos, kad kontrole tiek zaudēta. Atlikusī līdzdalības daļa ir jānovērtē patiesajā vērtībā un ieņēmumi vai zaudējumi jāatspoguļo peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Standarts nav apstiprināts izmantošanai Eiropas savienības teritorijā.

Pārskatītais SGS 27 neattiecas uz Fonda darbību, jo tam nav meitas sabiedrību.

28. SGS, Ieguldījumi asociētajos uzņēmumos (un izrietošie grozījumi 7. SFPS un 32. SGS).

Grozījums ir daļa no 2008. gada maijā publicētā Starptautiskās Grāmatvedības Standartu Padomes ikgadējā uzlabojumu projekta. Grozījums sniedz skaidrojumu, ka asociētais uzņēmums tiek uzskatīts par atsevišķu aktīvu vērtības samazinājuma pārbaudes mērķiem. Zaudējumi no vērtības samazināšanas netiek attiecināti uz specifiskiem aktīviem, kas ir iekļauti ieguldījumu vērtībā, piemēram, nemateriālā vērtība. Iepriekš atzītā vērtības samazinājuma atcelšana tiek atspoguļota kā korekcija ieguldījuma vērtībai līdz ieguldījuma atgūstamajai vērtībai. un atļauj iepriekš atzīta nemateriālās vērtības samazinājuma atcelšanu. Papildus, grozījums samazina informācijas atklāšanas prasības attiecībā uz asociētajiem uzņēmumiem, kas tiek uzskaitīti patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Pārskatītais SGS 28 neattiecas uz Fonda darbību, jo tam nav ieguldījumu asociētajos uzņēmumos.

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.1 Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

(d) Interpretācijas un standartu grozījumi, kuri nav stājušies spēkā un kuriem nav ietekme uz Fondu (turpinājums)

3. SFPS, Uzņēmējdarbības apvienošana (pārskatīts 2008. gada janvārī; spēkā darījumos, kuros iegādes datums ir pārskata periodā, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk).

Pārskatītais 3. SFPS atļauj fondiem noteikt mazākumakcionāru daļu, izmantojot esošo 3. SFPS metodi (iegādātā uzņēmuma neto aktīvu proporcionāla daļa) vai patiesajā vērtībā. Pārskatītais 3. SFPS sniedz detalizētākus norādījumus par iegādes metodes piemērošanu uzņēmējdarbības apvienošanai. Ir atcelta prasība noteikt katra aktīva un saistības patieso vērtību katrā pakāpeniskās iegādes posmā, lai aprēķinātu nemateriālās vērtības daļu. Tā vietā, pakāpeniskās uzņēmējdarbības apvienošanas (iegādes) gadījumā, pircējam ir jāpārvērtē iepriekš turētā daļa iegādātā uzņēmuma pašu kapitālā patiesajā vērtībā iegādes brīdī un peļņu vai zaudējumus, ja tādi ir radušies, jāatspoguļo peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ar uzņēmuma iegādi saistītās izmaksas tiks uzskaitītas atsevišķi un atzītas izmaksās nevis iekļautas nemateriālajā vērtībā. Pircējam iegādes datumā ir jāatzīst saistības par jebkuru atlikto maksājumu. Izmaiņas minēto saistību vērtībā pēc iegādes datuma ir atbilstoši jāatzīst saskaņā ar pārējiem piemērojamiem SFPS, nevis koriģējot nemateriālo vērtību. Standarts nav apstiprināts izmantošanai Eiropas savienības teritorijā. 3.SFPS neattiecas uz Fonda darbību, jo tas nav veicis uzņēmējdarbības iegādes.

2. SFPS, Maksājums ar akcijām (publicēts 2008. gada janvārī, spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk).

Grozītais standarts ir par garantētajiem nosacījumiem un atcelšanu.

Tas izskaidro, ka tikai pakalpojumu nosacījumi un darbības rezultātu stāvoklis ir uzskatāmi par garantētajiem nosacījumiem. Citas maksājuma ar akcijām pazīmes nav uzskatāmas par garantētajiem nosacījumiem. Tas arī skaidro, ka visām atcelšanām ir jāpiemēro vienāda grāmatvedības uzskaitē. Šie grozījumi neattiecas uz Fonda darbību.

32. SGS Finanšu instrumenti: informācijas atklāšana un sniegšana un 1. SGS (Grozījumi) Finanšu pārskatu sniegšana – Pārdodamie finanšu instrumenti un likvidācijas rezultātā radušās saistības (stājas spēkā 2009. gada 1. janvārī).

Grozījumos ir iestrādāta prasība atsevišķus finanšu instrumentus, kas atbilst finanšu saistību definīcijai, klasificēt pašu kapitāla sastāvā. Šie grozījumi neattiecas uz Fonda darbību.

1. SFPS Starptautisko finanšu pārskatu standartu piemērošana pirmo reizi un 27. SGS Konsolidētie un atsevišķie finanšu pārskati (grozījumi) (publicēti 2008. gada maijā; spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk).

Gadījumos, kad Sabiedrība Starptautiskos finanšu pārskatu standartus piemēro pirmo reizi, Koncerna mātes sabiedrībai ir atļauts ieguldījumus meitas sabiedrībās, kopuzņēmumos vai asociētajos uzņēmumos vērtēt patiesajā vērtībā vai uzskaites vērtībā saskaņā ar vietējās likumdošanas prasībām. Grozījumi nosaka, ka dividendes par periodu pirms meitas sabiedrības iegādes brīža jāatzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā, nevis par tām jāsamazina iegādes vērtība. Šie grozījumi neattiecas uz Fonda darbību.

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.1 Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

(d) Interpretācijas un standartu grozījumi, kuri nav stājušies spēkā un kuriem nav ietekme uz Fondu (turpinājums)

SFPS Starptautisko finanšu pārskatu standartu piemērošana pirmo reizi (sekojošs 2008. gada decembra grozījumiem; spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk, ja starptautiskie finanšu pārskati sagatavoti pirmo reizi).

Pārskatītais standarts nemaina iepriekšējo versiju pēc būtības, bet maina standarta struktūru ar mērķi padarīt to vieglāk saprotamu lietotājam. Šie grozījumi neattiecas uz Fonda darbību.

SFPS 8 Darbības segmenti (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk).

Standarts ir piemērojams Fondiem, kuru parāda vai kapitāla instrumenti atrodas publiskajā apgrozībā vai kuras sniedz, vai gatavojas sniegt, finanšu pārskatus uzraudzības iestādei ar mērķi izlaist jebkuras klases instrumentus publiskajā apgrozībā. 8. SFPS nosaka, ka Fondam jāsniedz finanšu un aprakstošā informācija par tās darbības segmentiem, segmentu informāciju atspoguļojot līdzīgi, kā tā tiek izmantota iekšējo atskaišu mērķiem. SFPS 8 neattiecas uz Fonda darbību.

39. SGS Finanšu instrumenti: Atzīšana un novērtēšana: Pret risku nodrošinātie instrumenti (Grozījumi) (piemērojami retrospektīvi pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk).

Grozījums izskaidro, kā konkrētās situācijās jāpiemēro kritēriji, kuri nosaka, vai kāds risks vai naudas plūsmas daļa atzīstami par riska ierobežotiem instrumentiem. Šie grozījumi neattiecas uz Fonda darbību, jo tas neizmanto riska ierobežošanas uzskaiti.

SFPIK 12 Pakalpojumu koncesiju līgumi (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2008. gada 1. janvārī vai vēlāk). Šī interpretācija attiecas uz līgumsaistībām, kurās privātā sektora pārstāvis piedalās publiskā sektora pakalpojumu attīstīšanā, finansēšanā, darbības nodrošināšanā un uzturēšanā. Saskaņā ar šiem darījumiem, aktīvi tiek atzīti kā nemateriālie ieguldījumi vai finanšu aktīvi. Interpretācija nav apstiprināta izmantošanai Eiropas savienības teritorijā. Šie grozījumi neattiecas uz Fonda darbību, jo tam nav šādu līgumu.

SFPIK 13 Klientu uzticības programmas (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2008. gada 1. jūlijā vai vēlāk; sabiedrībām, kas piemēro Eiropas Savienībā apstiprinātos SFPS, spēkā pārskata periodiem, kas sākas pēc 2008. gada 31. decembra).

Šī interpretācija nosaka, ka gadījumos, kad preces vai pakalpojumi tiek pārdoti par to izsniedzot klientu uzticības bonusu (piemēram, uzticības programmas punktus vai bezmaksas preces), darījums jāuzskata par vairākus elementus ietverošu darījumu un atlīdzība, kas saņemama no pircēja, jāsadala starp elementiem, izmantojot to patiesās vērtības. Šī interpretācija neattiecas uz Fonda darbību.

SFPIK 14, 19. SGS – Ierobežojumi fiksēta labuma aktīvam, Minimālās finansējuma prasības un to savstarpējās sakarības (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2008. gada 1. janvārī vai vēlāk; Fondiem, kas piemēro Eiropas Savienībā apstiprinātos SFPS, spēkā pārskata periodiem, kas sākas pēc 2008. gada 31. decembra).

Interpretācija nosaka, kādā veidā saskaņā ar 19. SGS jānosaka limits fiksēta labuma pensiju shēmas aktīvu atzīšanai. Tā nosaka arī to, kādā veidā pensiju aktīvus vai saistības ietekmē ar likumu vai līgumā noteiktās minimālās finansēšanas prasības. Šī interpretācija neattiecas uz Fonda darbību.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS “NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.1 Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

(d) Interpretācijas un standartu grozījumi, kuri nav stājušies spēkā un kuriem nav ietekme uz Fondu (turpinājums)

SFPIK 15 Nekustamā īpašuma būvniecības līgumi (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk).

Interpretācija attiecas uz ieņēmumu un izmaksu atspoguļošanu sabiedrībās, kas veic nekustamā īpašuma būvniecību saviem spēkiem vai izmantojot apakšuzņēmējus, un dod norādes par to, vai šāds darījums atspoguļojams saskaņā ar 11. SGS vai 18. SGS. Interpretācija ietver arī kritērijus šādu darījumu ieņēmumu atzīšanai. Šī interpretācija nav apstiprināta izmantošanai Eiropas Savienības teritorijā. SFPIK 15 neattiecas uz Fonda darbību, jo tam nav nekustamā īpašuma būvniecības darījumi.

SFPIK 16, Neto ieguldījumu riska ierobežošana ārvalstu darījumos (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2008. gada 1. oktobrī vai vēlāk).

SFPIK 16 precizē, kāda ir neto ieguldījumu riska ierobežošanas instrumentu uzskaitē. Tas ietver situācijas, kad neto ieguldījuma riska ierobežošana attiecas uz starpībām funkcionālajā nevis uzrādīšanas valūtā un riska ierobežošanas instruments var būt jebkura Koncerna grupas uzņēmumu pārvaldībā. Šī interpretācija nav apstiprināta izmantošanai Eiropas Savienības teritorijā. Šī interpretācija neattiecas uz Fonda darbību, jo tas neizmanto riska ierobežošanu.

SFPIK 17 Nefinanšu aktīvu sadale dalībniekiem (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk).

Grozījumi precizē, kad un kā ir atzīstama nefinanšu aktīvu sadale dalībniekiem. Sabiedrībai nefinanšu aktīvu sadale kā dividenžu izmaksa jānovērtē kā saistības patiesajā vērtībā. Ieņēmumi vai izmaksas no sadalei paredzamo aktīvu norakstīšanas jāatzīst norēķina brīdī. SFPIK 17 neattiecas uz Fonda darbību, jo tas nesadala nefinanšu aktīvus dalībniekiem.

SFPIK 18 Aktīvu pārņemšana no pasūtītājiem (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk).

Interpretācija sniedz skaidrojumu, kā jāveic aktīvu, kas pārņemti no pasūtītājiem, uzskaitē, precīzāk, skaidro apstākļus, pie kuriem pārņemtais aktīvs atbilst aktīva definīcijai, aktīva atzīšanu un tā sākotnējo atzīšanas vērtību, atsevišķi nodalāmu pakalpojumu identificēšanu (viena vai vairāku pakalpojumu apmaiņa pret aktīvu), ieņēmumu atzīšanu un naudas pārskaitījuma no pasūtītāja atzīšanu. Šī interpretācija neattiecas uz Fonda finanšu pārskatiem.

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.2. Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)

(d) Interpretācijas un standartu grozījumi, kuri nav stājušies spēkā un kuriem nav ietekme uz Fondu
(turpinājums)

Starptautisko finanšu pārskatu standartu uzlabojumi (publicēti 2008. gada maijā).

2007. gadā Starptautiskā grāmatvedības standartu padome nolēma ierosināt ikgadējo uzlabojumu projektu kā instrumentu, lai veiktu nepieciešamos, bet ne steidzīgos, papildinājumus SFPS. Papildinājumi tika izdoti 2008. gada maijā un sastāv no dažādām izmaiņām pēc būtības, paskaidrojumiem un terminoloģijas labojumiem vairākos standartos. Izmaiņas pēc būtības attiecas uz šādām jomām: klasifikācija pārdošanai turētiem aktīviem saskaņā ar 5. SFPS gadījumos, kad tiek zaudēta kontrole pār meitas sabiedrību; iespēja uzrādīt pārdošanai turētos finanšu instrumentus kā ilgtermiņa aktīvus saskaņā ar 1. SGS; saskaņā ar 16. SGS uzskaitīto aktīvu, kas iepriekš turēti nomaī, uzskaitē pārdošanas gadījumā un ar to saistītās naudas plūsmas klasifikācija saskaņā ar 7. SGS kā saimnieciskās darbības naudas plūsma; samazinājuma definīcijas izskaidrojums saskaņā ar 19. SGS; valsts aizdevumu ar procentu likmēm, kas zemākas par tirgus likmēm, uzskaitē saskaņā ar 20. SGS; 23. SGS aizņēmumu izdevumu definīcijas saskaņošana ar efektīvās procentu likmes metodi; skaidrojums par pārdošanai turēto meitas uzņēmumu uzskaiti saskaņā ar 27. SGS un 5. SFPS; informācijas atklāšanas prasību samazinājums attiecībā uz asociētajām sabiedrībām un kopuzņēmumiem saskaņā ar 28. SGS un 31. SGS; informācijas atklāšanas prasību pastiprināšana saskaņā ar 36. SGS; skaidrojums par reklāmas izdevumu uzskaiti saskaņā ar 38. SGS; patiesās vērtības definīcijas izmaiņas patiesajā vērtībā ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos uzskaitītajiem finanšu instrumentiem kategorijai, lai tā atbilstu riska ierobežošanas uzskaitē saskaņā ar 39. SGS; nepabeigto ieguldījumu īpašumu uzskaites ieviešana saskaņā ar 40. SGS; un ierobežojumu samazinājums sakarā ar patiesās vērtības noteikšanas veidu bioloģiskajiem aktīviem saskaņā ar 41. SGS. Labojumi 8., 10., 18., 20., 29., 34., 40., 41. SGS un 7. SFPS ir pārsvarā terminoloģijas un redakcionāla rakstura izmaiņas, kurām pēc SGSP domām nav ietekmes vai ir minimāla ietekme uz uzskaiti. Pensiju Fonda vadība neuzskata, ka grozījumi varētu būtiski ietekmēt Pensiju Fonda finanšu pārskatus.

2.2. Procentu un dividenžu ienākumi

Procentu ieņēmumi tiek atzīti tajā pārskata periodā, kad tie radušies, izmantojot efektīvo procentu metodi, un tajā iekļauti procentu ienākumi no parādu vērtspapīriem, termiņnoguldījumiem un aizdevumiem.

Dividenžu ienākumi tiek atzīti brīdī, kad rodas tiesības saņemt maksājumu.

2.3. Pirmās dienas peļņas vai zaudējumu atzīšana

Starpība starp iegādes cenu un finanšu instrumenta vērtību (turpmāk – pirmās dienas peļņa vai zaudējumi) netiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā iegādes brīdī. Pirmās dienas peļņas vai zaudējumu atzīšanu tiek noteikta katram darījumam atsevišķi. Starpība tiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā darījuma termiņa laikā, atzīšana tiek atlikta līdz brīdim, kad var noteikt finanšu instrumenta patieso vērtību, pamatojoties uz tirgus informāciju, vai tiek atzīta peļņas vai zaudējumu aprēķinā finanšu instrumenta dzēšanas vai atsavināšanas brīdī. Finanšu instruments turpmāk tiek uzskaitīts patiesā vērtībā ar pirmās dienas peļņas vai zaudējumu korekcijām. Patiesās vērtības izmaiņas tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā, neveicot korekcijas jau atzītajā pirmās dienas peļņā vai zaudējumos.

2.4. Izdevumi

Par Fonda līdzekļu pārvaldīšanu un apkalpošanu Līdzekļu pārvaldītājs saņem atlīdzību, kas maksimālajā apmērā ir 1.50 % gadā no Fonda aktīviem pārskata gada sākumā. Par turētājbankas funkciju veikšanu turētājbanka saņem atlīdzību 0.27% apjomā no Fonda aktīviem pārskata gada sākumā. Atlīdzību par Fonda pārvaldīšanu un turētājbankas funkciju veikšanu aprēķina un uzkrāj katru mēnesi, bet izmaksā Pārvaldītājam reizi gadā, bet Turētājbankai reizi pusgadā.

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.5. Finanšu aktīvi

Fonda finanšu aktīvi tiek klasificēti sekojošās kategorijās: klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā, aizdevumi un debitoru parādi. Klasifikācija ir atkarīga no finanšu aktīva iegādes nolūka. Pārvaldes sabiedrības vadība nosaka finanšu aktīvu klasifikāciju to sākotnējā atzīšanas brīdī un pārskata to klasifikāciju katrā pārskata datumā.

Atzīšana/izslēgšana no aktīviem

Finanšu aktīvu iegāde un pārdošana tiek atzīta norēķinu veikšanas dienā. Finanšu aktīvus beidz atzīt, kad tiesības uz naudas plūsmām no finanšu aktīviem beidzas vai kad Fonds ir nodevis visus īpašumtiesībām raksturīgos riskus un atdevi. Finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek sākotnēji uzskaitīti patiesajā vērtībā, visas ar darījuma slēgšanu saistītās izmaksas tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

(a) *Finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā*

Klasifikācija

Finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā pēc pārvaldes sabiedrības Valdes lēmuma tiek klasificēti šajā kategorijā iegādes brīdī. Finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek pārvaldīti un to rādītāji tiek vērtēti pēc patiesās vērtības saskaņā ar Fonda ieguldījumu politiku.

Novērtēšana

Finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek uzskaitīti patiesajā vērtībā. Pārvērtēšanas peļņa vai zaudējumi no patiesās vērtības izmaiņām tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Procentu ieņēmumi no finanšu aktīviem patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek aprēķināti izmantojot efektīvās procentu likmes metodi un tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Dividendes no finanšu aktīviem pēc patiesās vērtības ar pārvērtēšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kad ir nodibinātas tiesības saņemt maksājumu.

Patiesās vērtības noteikšana

Aktīvā tirgū kotētiem finanšu aktīviem patiesā vērtība tiek noteikta izmantojot kotētās tirgus cenas bilances datumā. Plānam nav finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā, kas netiek tirgoti aktīvā tirgū. Kotētā tirgus cena ir pēdējā darījuma cena attiecīgās biržas tirdzniecības sesijas slēgšanas brīdī vai pēdējā pieejamā kotētā šo vērtspapīru pirkšanas cena attiecīgajā biržā, ja aprēķina dienā attiecīgās biržas tirdzniecības sesijā darījumi nav reģistrēti.

(b) *Aizdevumi un debitoru parādi*

Aizdevumi un debitoru parādi ir neatvasināti finanšu aktīvi, kas nekotējas aktīvā tirgū, ar fiksētiem vai nosakāmiem maksājumiem. Aizdevumi un debitoru parādi bilancē ir klasificēti kā "Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm", „Terminnoguldījumi kredītiestādēs” un „Aizdevumi”. Uz pārskata gada beigām Aizdevumos tika atzīti netiešie ieguldījumi nekustamajā īpašumā.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.5. Finanšu aktīvi (turpinājums)

(b) Aizdevumi un debitoru parādi (turpinājums)

Aizdevumi un debitoru parādi sākotnēji tiek atzīti patiesajā vērtībā un turpmāk uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvo procentu likmju metodi, atskaitot uzkrājumus vērtības samazinājumam. Uzkrājumi vērtības samazinājumam tiek veidoti gadījumos, kad pastāv objektīvi pierādījumi, ka Sabiedrība nevarēs saņemt parādus pilnā vērtībā atbilstoši sākotnēji noteiktiem atmaksas termiņiem. Būtiskas debitora finanšu grūtības, varbūtība, ka tiks sākta bankrota procedūra vai reorganizācija, kā arī maksājumu saistību nepildīšana ir pazīmes, ka aizdevumu un debitoru parādu vērtība ir samazinājusies. Uzkrājums vērtības samazinājumam ir starpība starp aktīva bilances vērtību un aplēstās nākotnes naudas plūsmas pašreizējo vērtību, kas noteikta diskontējot ar efektīvo procentu likmi. Uzkrājumu izmaiņas tiek iekļautas peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

2.6. Ieguldījumu īpašumi

Ieguldījuma īpašumus veido zeme un ēkas, kuras tiek turētas ar mērķi gūt nomas ienākumus vai vērtības pieaugumu, vai abus divus, un kurus Fonds neizmanto savām vajadzībām. Ieguldījuma īpašumi ietver iznomājamu ēku un zemi. Ieguldījuma īpašumi sākotnēji tiek atspoguļoti iegādes vērtībā, iekļaujot arī iegādes izmaksas. Turpmāk ieguldījumu īpašumi tiek atspoguļoti to patiesajā vērtībā. Patiesā vērtība balstās uz aktīva tirgus cenām, kuras nepieciešamības gadījumā tiek koriģētas par jebkādam izmaiņām īpašuma būtībā, izvietojumā vai stāvoklī. Ja šāda informācija nav pieejama, Fonds pielieto alternatīvas novērtējuma metodes, piemēram, nesen notikušu darījumu cenas vai diskontētās naudas plūsmas metodi.

Izmaiņas ieguldījuma īpašumu patiesajā vērtībā tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ieguldījumu īpašumi tiek pārvērtēti reizi pusgadā katra gada jūnijā un decembrī. Nekustamā īpašuma pārvērtēšana tiek veikta pēc neatkarīga sertificēta vērtētāja nekustamā īpašuma novērtējuma.

2.7. Nodokļu saistības

Fonds nav juridiska persona, tādēļ tas saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas prasībām nav uzņēmumu ienākuma nodokļa un pievienotās vērtības nodokļa maksātājs. Fondam piederošais nekustamais īpašums tiek aplikts ar nekustamā īpašuma nodokli. Sabiedrībai ir tiesības no Fonda mantas sev kompensēt nodokļu maksājumus, ko tā veikusi par darījumiem ar Fonda nekustamajiem īpašumiem, kas reģistrēti uz Sabiedrības vārda.

2.8. Ārvalstu valūtu pārvērtēšana latos

(a) Darījumos izmantotā un uzskaites valūta

Fonda finanšu pārskatu posteņi tiek uzskaitīti ekonomiskās vides valūtā, kurā Fonds darbojas, kas ir Fonda uzskaites valūta. Finanšu pārskatu posteņi ir izteikti Latvijas latos (LVL), kas ir Fonda uzskaites valūta. Finanšu pārskats ir sagatavots arī ASV dolāros (USD), jo šajā valūtā ir izteikta Fonda daļas vērtība un tika veiktas iemaksas Fondā.

(b) Darījumi un atlikumi

Visi darījumi ārvalstu valūtās ir pārvērtēti uzskaites valūtā pēc noteiktā valūtas kursa attiecīgā darījuma veikšanas dienā. Šo darījumu veikšanas un monetāro aktīvu un saistību, kas izteikti ārvalstu valūtās, pārrēķināšanas latos pēc gadu beigu kursa rezultātā gūtā peļņa vai zaudējumi tiek atspoguļoti attiecīgā periodā.

Izmantotie valūtas kursi:

	31.12.2008.	31.12.2007.
	LVL	LVL
1 EUR	0.702804	0.702804
1 USD	0.495	0.484

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.8. Ārvalstu valūtu pārvērtēšana latos (turpinājums)

Finanšu pārskatu posteņi pārvērtēti ASV dolāros sekojoši:

- aktīvi un saistības pārskata gada beigās tiek pārrēķinātas ASV dolāros pēc Latvijas Bankas oficiāli noteiktā ārvalstu valūtas kursa pārskata gada pēdējā dienā;
- ieņēmumi un izmaksas tiek pārrēķinātas ASV dolāros pielietojot vidējo ārvalstu valūtas kursu, kas aprēķināts, saskaitot katra pārskata gada konkrēta mēneša dienās spēkā esošo Latvijas Bankas oficiāli noteikto attiecīgās ārvalstu valūtas kursu un iegūto kopsummā dalot ar dienu skaitu pārskata gada attiecīgajā mēnesī;
- šī pārrēķina rezultātā izveidojušās ārvalstu valūtas svārstības tiek atspoguļotas Izmaksām pieejamo neto aktīvu kustības pārskata pozīcijā „Valūtas kursa efekts, LVL darījumus pārvēršot USD priekš pārskatu sagatavošanas”.

2.9 Nauda un naudas ekvivalenti

Nauda un naudas ekvivalenti sastāv no tekošo bankas kontu atlikumiem.

Naudas plūsmas pārskats sastādīts pēc netiešās metodes.

2.10 Ieguldījumu Fonda daļas

Lai nodrošinātu daļu administrēšanas procesu, ieguldījumu Fonda līdzekļi tiek izteikti ieguldījumu Fonda daļu skaitā (turpmāk – Ieguldījuma Fonda daļas). Ieguldījumu Fonda daļa ir ieguldījumu fondā iemaksāto līdzekļu uzskaites vienība, kas tiek izmantota darījumos ar šiem līdzekļiem. Ieguldījuma Fonda daļas ir vērtspapīrs un tas ir iekļauts Rīgas Fondu biržas Baltijas Fondu sarakstā. Tirdzniecība ar daļām netiek veikta Rīgas Fondu biržā, jo Fonds ir slēgtais ieguldījuma Fonds, kura daļas jau ir izvietotas Fonda prospektā noteiktajā termiņā.

Fonda daļas vērtība mainās atkarībā no ieguldījumu Fonda darbības rezultātiem. Uz katra mēneša beigām līdzekļu pārvaldītājs aprēķina ieguldījumu Fonda līdzekļu vērtību un ieguldījumu Fonda daļas vērtību. Ieguldījumu Fonda daļas vērtība ir attiecība starp ieguldījumu Fonda līdzekļu vērtību uz aprēķina brīdi un uz aprēķina brīdi reģistrēto ieguldījumu Fonda daļu skaitu. Ieguldījumu Fonda daļas vērtību lieto ieguldījumu Fonda daļu skaita aprēķināšanai un dzēšanai.

Slēgtā Fonda emisijas apjoms tika izvietots līdz 2004.gada 15.jūlijam. Fonda darbības laikā darījumi ar ieguldījuma fonda daļām var notikt starp privātajiem investoriem, Pārvaldītājs neveic fonda daļu emisiju vai dzēšanu, izņēmums ir Fonda reorganizācija.

2.11 Atvasinātie finanšu instrumenti

Atvasinātie finanšu instrumenti sākotnēji tiek atzīti to patiesajā vērtībā atvasinātā instrumenta līguma noslēgšanas brīdī, un turpmāk tie tiek pārvērtēti patiesajā vērtībā. Aktīvā tirgū tirgto finanšu instrumentu patiesā vērtība tiek noteikta pēc kotētām tirgus cenām bilances datumā. Finanšu instrumentiem, kuriem aktīvs tirgus nepastāv, patieso vērtību nosaka pēc diskontētās naudas plūsmas modeļiem. Visi atvasinātie finanšu instrumenti tiek uzrādīti kā aktīvi, ja to patiesā vērtība ir pozitīva, un kā saistības, ja to patiesā vērtība ir negatīva. Fonds nepiemēro riska samazinošo instrumentu uzskaiti tā atvasinātajiem finanšu instrumentiem, tādēļ tie ir klasificēti kā Patiesajā vērtībā novērtēti finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Valūtas nākotnes darījumu (forward) pārvērtēšana var tikt veikta izmantojot Latvijas Bankas valūtas kursu, ja to pārvērtēšanas rezultāts būtiski neatšķiras no pārvērtēšanas pēc tirgus likmēm un uz aktīviem nav būtiskas ietekmes.

Guvumi vai zaudējumi no atvasināto finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām tiek iekļauti peļņas un zaudējumu aprēķinā tajā periodā, kurā tie radušies.

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)

2.12 Finanšu aktīvu un saistību savstarpējais ieskaits

Finanšu aktīvi un saistības tiek savstarpēji ieskaitīti un bilancē uzrādīti neto vērtībā gadījumos, ja pastāv juridiskas tiesības veikt šo posteņu ieskaitu vai posteņi tiks dzēsti to neto vērtībā, vai arī aktīvi tiks dzēsti un saistības nokārtotas vienlaicīgi.

2.13 Ieguldījumi asociētajās sabiedrībās

Ieguldījumi asociētajās sabiedrībās tiek uzskaitīti un klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā (skat. pielikumu 2.5)

3. Informācija par risku pārvaldīšanu

Fonda galvenie finanšu riski ir tirgus risks, kredītrisks un likviditātes risks. Fonda līdzekļu pārvaldē Ieguldījumu sabiedrība ievēro likumos, normatīvajos aktos, kā arī Fonda prospektā noteiktās prasības uz riska ierobežošanu. Līdzekļu pārvalde balstās uz to, ka finanšu tirgu un nekustamā īpašuma tirgu nav iespējams prognozēt, tādēļ tiek meklētas iespējas, kā efektīvāk pārvaldīt riskus, tos samazinot pēc iespējas vairāk, kā arī izvairīties no iespējamajiem zaudējumiem. Riska pārvaldīšana notiek pamatojoties uz sabiedrības organizatorisko struktūru un katrai struktūrvienībai noteikto atbildību, pienākumiem un tiesībām. Detalizēta informācija par Fonda ieguldījumu iespējām un ierobežojumiem, kā arī darbības principiem ir pieejama Fonda prospektā, kas ir pieejams Ieguldījumu sabiedrības mājas lapā.

Līdzekļu pārvaldītājs, veicot Fonda pārvaldīšanu, rīkojas Fonda dalībnieku interesēs un iespēju robežās darīs visu, lai izvairītos vai minimizētu šajā sadaļā minētos riskus, taču Fonda pārvaldītājs negarantē to, ka nākotnē būs iespēja pilnībā izvairīties no šiem riskiem.

(a) Kredītrisks – risks, ka prasījuma vērtspapīru emitenti, bankas vai nekustamo īpašumu projektu attīstītāji, kuru projektos no Fonda līdzekļiem izvietoti ieguldījumi, nepildīs savas saistības. Ieguldījumu vērtība var mainīties atkarībā no emitenta kredītspējas izmaiņām: ja kredītspēja pasliktinās, tad vērtspapīru cena samazinās, un otrādi. Kredītrisks tiek samazināts, pirms ieguldījumu veikšanas veicot atbilstošu emitenta un darījumu partnera analīzi, kā arī sekojot emitentu un darījumu partneru finansiālajai un ekonomiskajai situācijai ieguldījuma laikā. Fonda pārvaldnieks mazina kredīta risku ar ieguldīšanas standartu, diversifikācijas un citu ieguldījumu ierobežojumu palīdzību.

Fonda manta var tikt ieguldīta šāda veida nekustamajos īpašumos vai tā lietošanas tiesībās:

- 1) Īpašumi, kuri nodrošina tūlītēju vai vidējā termiņā (līdz 3 gadiem) prognozējamu pozitīvu naudas plūsmu;
- 2) Īpašumi, kurus attīstot, iespējams būtiski palielināt to tirgus vērtību attiecībā pret ieguldījumu;
- 3) Īpašumi, kuriem vidējā termiņā (3-5 gadi) ir būtisks cenas pieauguma potenciāls tirgus situācijas attīstības rezultātā.

Fonda manta var tikt ieguldīta nekustamajā īpašumā vai tā lietošanas tiesībās, kas atrodas un ir reģistrēts Latvijas Republikā, Igaunijas Republikā vai Lietuvas Republikā. Uz pārskata gada beigām Fonda tiešie un netiešie ieguldījumi īpašumos tika veikti Latvijā. Fonda netiešie ieguldījumi nekustamajā īpašumā pēc būtības ir aizdevumi, jo Fonds ir vienojies par fiksētu atdevi no ieguldījuma attiecīgajā projektā. Pārskata beigās šāda veida ieguldījumi sastādīja 23.73% no Fonda neto aktīviem. Kredītrisks šāda veida ieguldījumiem tiek ļoti rūpīgi analizēts gan pirms ieguldījumu veikšanas, gan visā ieguldījuma laikā.

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

3. Informācija par risku pārvaldīšanu (turpinājums)

(a) Kredītrisks (turpinājums)

Veicot ieguldījumus, Ieguldījumu sabiedrība iegūst pietiekami plašu informāciju, kā arī uzrauga tos nekustamos īpašumus, kuros tiks vai ir tikusi ieguldīta Fonda manta. Pirms jebkura ieguldījuma veikšanas Fonda pārvaldnieks veic analīzi, lai noteiktu, vai plānotais ieguldījums veicinās Fonda mērķa sasniegšanu. Izdarot ieguldījumus, Sabiedrība nodrošina adekvātu ieguldījumu diversifikāciju dažādos ieguldījuma objektos. Pirms jebkura ieguldījuma veikšanas tiek veikta nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atbilstoši Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem. Ieguldījumu nekustamajā īpašumā novērtēšanai darbojas Sabiedrības apstiprināta ekspertu komisija. Ekspertu komisijā iekļaujami neatkarīgs sertificēts vērtētājs, Sabiedrības pārstāvis un Turētājbankas pārstāvis.

Nekustamā īpašuma novērtējums tiek veikts atbilstoši Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem un to veic neatkarīgs sertificēts vērtētājs. Ekspertu komisija apstiprina neatkarīgā sertificētā vērtētāja vērtējumu.

Darījumus ar Fonda mantu Sabiedrība veic ar Turētājbankas starpniecību.

Fonda naudas rezerve, kā arī uz laiku brīvie līdzekļi starp ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, var tikt ieguldīti parāda vērtspapīros, termiņnoguldījumos, ieguldījumu fondos.

Fonda ieguldījumus var izdarīt vērtspapīros, kuri ir iekļauti to fondu biržu oficiālajos (galvenajos) sarakstos, kas reģistrētas Latvijā, Eiropas Savienības dalībvalstī vai Eiropas Ekonomikas zonas valstī (turpmāk – dalībvalstī) vai arī reģistrētas Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstī. Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstu emitentu ilgtermiņa kredītreitingam ārvalstu valūtā pēc starptautisko reitinga aģentūru vērtējuma ir jābūt ne sliktākam par BBB- (pēc Standard&Poor's) vai par Baa3 (pēc Moody's), ieguldījumus vērtspapīros, kas neatbilst augstāk minētajiem kritērijiem, var veikt, ja to kopējais ieguldījumu apjoms nepārsniedz 10% no Fonda aktīviem.

Ieguldījumi noguldījumos kredītiestādēs var tikt veikti tikai Latvijā, citā dalībvalstī vai Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstī licencētās bankās. Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas dalībvalstu kredītiestādēm ilgtermiņa kredītreitingam ārvalstu valūtā pēc starptautisko reitinga aģentūru vērtējuma ir jābūt ne sliktākam par BBB- (pēc Standard&Poor's) vai par Baa3 (pēc Moody's). Pārskata gada laikā Fonds izvietoja naudas līdzekļus īstermiņa termiņnoguldījumos ar fiksētām likmēm AS SEB banka.

Fonds var veikt ieguldījumus kapitālsabiedrībās, kuru daļas nav publiskās apgrozības objekts, bet ieguldījumi tieši vai netieši nedrīkst pārsniegt 50 procentus no Fonda vērtības un 70 procentus no jebkura šāda rādītāja: viena emitenta pamatkapitāla un viena emitenta balsstiesību kopējā apjoma. Uz pārskata gada beigām Fonds veicis ieguldījumu SIA „Braunu biroji” kapitāldaļās un to kopējais apjoms ir 36.93 % no uzņēmuma pamatkapitāla.

(b) Likviditātes risks – risks, ka nav iespējas noteiktā laika periodā realizēt kādu no Fonda aktīviem par pieņemamu cenu, vai arī neparedzētas naudas plūsmas rezultātā nespēja maksāt trešajām personām par pakalpojumiem. Fonda ieguldījumi tiek veikti pamatojoties uz ilgtermiņa stratēģiju, ar aprēķinu, lai īstermiņa negatīvas tirgus situācijas gadījumā, Fonda pārvaldnieks var pēc iespējas izvairīties no nepieciešamības realizēt kādu no Fonda aktīviem. Visā Fonda darbības laikā tiek aprēķināta un uzturēta noteikta naudas rezerve, lai nodrošinātu Fonda likviditāti gan plānotajiem maksājumiem, gan neparedzētiem gadījumiem. Fonda pārvaldnieks rūpīgi seko Fondā ienākošo un no Fonda izejošo naudas plūsmu tendencēm un, pamatojoties uz šīm tendencēm, pieņem lēmumu par ieguldījumu termiņa struktūru. Lai samazinātu risku, Fonda pārvaldnieks var arī izmantot pārdošanas ar atpirkšanu darījumus jeb repo darījumus. Fonda darbības termiņš ir līdz 2009. gada 31. decembrim, līdz ar to ieguldījumi nedrīkst pārsniegt Fonda termiņu. Gadījumā, ja netiek realizēts ieguldījumu īpašums vai atgūti aizdevumi līdz Fonda darbības termiņa beigām, tad vienojoties ar ieguldītājiem, ir iespējams pagarināt Fonda darbības termiņu, vai realizēt ieguldījumu īpašumu par tirgū ātrāko realizācijas cenu un aizdevumus atgūt realizējot tirgū ķīlu, ar kuru tiek nosēgts aizdevums vai tiesas ceļā. (Skat. 12. pielikumu)

(c) Tirgus risks – iespēja ciest zaudējumus no tirgus nosacījumu izmaiņām, kas ietekmē kādu aktīvu kategoriju vai tirgu kopumā. Tirgus risks sevī ietver procentu likmju risku, cenu svārstību risku un valūtas risku. Tirgus risks tiek novērtēts, veicot atbilstošu tirgus un finanšu instrumentu analīzi, tai skaitā arī tirgus riska jūtīguma analīzi. Fonda pārvaldnieks seko regulāri līdz ne tikai finanšu tirgus tendencēm un notikumiem, bet arī nekustamā īpašuma tirgum. Tā kā visu finanšu instrumentu vērtību izmaiņas tiek atspoguļotas pilnā vai zaudējumos, šajā pielikumā sniegtajās jūtīguma analizēs nav norādīta ietekme uz pašu kapitālu.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

3. Informācija par risku pārvaldīšanu (turpinājums)

(c) Tirgus risks (turpinājums)

Procentu likmju risks – risks, ka, mainoties tirgus procentu likmēm, var mainīties Fonda aktīvu vērtība, kas ietekmē Fonda darbības rezultātus. Parāda vērtspapīru vērtība var mainīties atkarībā no procentu likmju izmaiņām: ja procentu likmes pieaug, tad šo vērtspapīru cenas samazinās, un otrādi. Fonda pārvaldnieks seko procentu likmju tendencēm Latvijas un starptautiskajos finanšu tirgos un pieņem lēmumu par portfeļa termiņa struktūru, pamatojoties uz piesardzīgām prognozēm par procentu likmju paredzamo attīstību.

(a) Aktīvu jūtīgums uz procentu likmju svārstībām 2008. gada 31. decembrī

Fondam 2008. gada 31. decembrī nav ieguldījumu parāda vērtspapīros, savukārt pārējiem procentus nesošiem finanšu aktīviem ir noteikta fiksēta procentu likme un tie uzskaitīti amortizētajā iegādes vērtībā.

(b) Aktīvu jūtīgums uz procentu likmju svārstībām 2007. gada 31. decembrī

	Ieguldījuma valūta	Uzskaites vērtība	Ietekme uz pārskata gada peļņu	Ietekme uz pārskata gada peļņu
			-1%%	+1%%
		LVL	LVL	LVL
Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā - Tai skaitā parāda vērtspapīri ar mainīgu ienākumu	EUR	228 117	8 497	(8 131)
	USD	265 691	8 518	(8 193)
		493 808	17 015	(16 324)

Cenu svārstību risks – vienīgais finanšu instruments 2008. gada 31. decembrī, kurš tiešā veidā pakļauts cenu svārstību riskam ir ieguldījums atvērtā ieguldījumu fonda ieguldījumu apliecībās (skat. 4. pielikumu). Iespējamās cenu svārstības nevar atstāt būtisku ietekmi uz Fonda darbības rezultātiem. 2007. gada 31. decembrī Fondam nebija cenu svārstību riskam pakļautu ieguldījumu.

Valūtas risks – risks, ko nosaka valūtas kursa svārstības, jo īpaši USD un lata kursa svārstības. Mainoties ārvalstu valūtu kursiem attiecībā pret latu, Fonda aktīvu vērtība var vai nu palielināties, vai samazināties. Fonda emisijas brīdī Latvijas nekustamā īpašuma tirgū cenas pārsvarā tika noteiktas USD, tādēļ arī Fonda Ieguldījumu apliecību cena tika noteikta USD. Patreizējā nekustamā īpašuma tirgus cenas ir noteiktas EUR, kas ir fiksēts pret lata kursu, līdz ar to Fonda ieguldījumi pamatā ir veikti EUR un LVL. Fonda pārvaldnieks pēc iespējas saskaņo Fonda ienākumu un izdevumu, aktīvu un saistību valūtas, lai minimizētu fonda atvērtās valūtas pozīcijas. Nepieciešamības gadījumā Fonda pārvaldnieks izmanto atbilstošus finanšu instrumentus valūtas riska samazināšanai. (Skat. 8. un 11. pielikumu)

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

3. Informācija par risku pārvaldīšanu (turpinājums)

(c) Tirgus risks (turpinājums)

(c) Aktīvu jūtīgums uz valūtas kursu svārstībām 2008. gada 31. decembrī

Valūtas kursu svārstību riska aprēķins tika veikts uz 2008. gada 31. decembra uzskaites vērtībām. Valūtas kursa svārstības ir pieņemtas 10% robežās.

	Ieguldījuma valūta	Uzskaites vērtība	Ietekme uz pārskata gada peļņu -10%	Ietekme uz pārskata gada peļņu +10%
		LVL	LVL	LVL
Terminnoguldījumi				
	EUR	459 967	(45 997)	45 997
	USD	49 650	(4 965)	4 965
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm				
	EUR	7	(1)	1
	USD	519 398	(51 940)	51 940
Aizdevumi				
	EUR	459 804	(45 980)	45 980
Atvasinātie finanšu instrumenti				
	USD	17 380	(1 738)	1 738
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi				
	USD	(29 593)	(2 959)	2 959
		1 476 613	(153 580)	153 580

(d) Aktīvu jūtīgums uz valūtas kursu svārstībām 2007. gada 31. decembrī

Valūtas kursu svārstību riska aprēķins tika veikts uz 2007. gada 31. decembra uzskaites vērtībām. Valūtas kursa svārstības ir pieņemtas 10% robežās.

	Ieguldījuma valūta	Uzskaites vērtība	Ietekme uz pārskata gada peļņu -10%	Ietekme uz pārskata gada peļņu +10%
		LVL	LVL	LVL
Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā - Tai skaitā parāda vērtspapīri ar mainīgu ienākumu				
	EUR	228 117	(22 812)	22 812
	USD	265 691	(26 569)	26 569
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm				
	EUR	457	(46)	46
	USD	334	(33)	33
Atvasinātie finanšu instrumenti				
	USD	(18 096)	(1 810)	1 810
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi				
	USD	(26 379)	(2 638)	2 638
		450 124	(53 908)	53 908

SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

4 Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā

	31.12.2008. LVL	31.12.2008. USD	31.12.2007. LVL	31.12.2007. USD
<u>Fondu biržās tirgotie vērtspapīri</u>				
<i>Ieguldījumi Latvijas Republikā</i>				
<u>Komerccabiedrību parāda vērtspapīri</u>				
<i>Latvijas Hipotēku un zemes banka (ISIN kods LV0000800217)</i>				
Vērtspapīru nominālvērtība	-	-	531 400	531 400
Vērtspapīru iegādes vērtība	-	-	286 956	531 400
Vērtspapīra uzskaites vērtība	-	-	265 691	548 949
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	-	-	15.67%	15.67%
<i>Latvijas Hipotēku un zemes banka (ISIN kods LV0000800340)</i>				
Vērtspapīru nominālvērtība	-	-	320 000	320 000
Vērtspapīru iegādes vērtība	-	-	245 170	466 102
Vērtspapīra uzskaites vērtība	-	-	228 117	471 315
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	-	-	13.45%	13.45%
<u>Ieguldījumi fondu ieguldījumu aplicībās</u>				
<i>Latu Rezerves Fonds (ISIN kods LV0000400067)</i>				
Vērtspapīru skaits	12092.1698	12092.1698	-	-
Vērtspapīru iegādes vērtība	15 226	33 987	-	-
Vērtspapīra uzskaites vērtība	15 643	31 603	-	-
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	0.81%	0.81%	-	-
<u>Ārpusbiržās tirgotie vērtspapīri</u>				
<i>Ieguldījumi Latvijas Republikā</i>				
<u>Komerccabiedrību kapitāla vērtspapīri</u>				
<i>Ieguldījums SIA „Brauna biroji”</i>				
Kapitāldaļu skaits	143 289	143 289	-	-
Vērtspapīru iegādes vērtība	441 539	891 998	-	-
Vērtspapīra uzskaites vērtība	441 539	891 998	-	-
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	22.79%	22.79%	-	-
Kopā uzskaites vērtība:	457 182	923 601	493 808	1 020 264
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos kopā:	23.60%	23.60%	29.12%	29.12%

2008. gadā Fonds atsavināja aizdevumu projektam „Stūnīši” (skat. 6 (b) pielikumu) pretī iegūstot 8,15% no kapitāldaļām SIA „Braunu biroji”, līdz ar to 2008. gada 31. decembrī Fondam piederēja 36,93 % no pamatkapitāla. 2008. gada decembrī tika nolemts samazināt SIA „Braunu biroji” pamatkapitālu, kā rezultātā 2009. gada februārī Fonds saņēma LVL 370 000 kā ieguldījuma atmaksu un tam piederošo kapitāldaļu īpatsvars samazinājās līdz 14,05%. 2008. gadā tika grozīts SIA „Braunu biroji” dalībnieku sadarbības līgums, kā rezultātā nav garantēta Fondam piederošo kapitāldaļu un fiksētu procentu atmaksas.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

5 Ieguldījumu īpašums

	31.12.2008. LVL	31.12.2008. USD	31.12.2007. LVL	31.12.2007. USD
Ieguldījumu īpašums				
Ieguldījumi Latvijas Republikā				
<u>Zemes gabals "Strēli"</u>				
<i>Atrašanās: Rīgas raj., Ķekavas pag.</i>				
Uzskaites vērtība	-	-	724 000	1 495 868
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	-	-	42.70%	42.70%
Ieguldījumu īpašums kopā:	-	-	724 000	1 495 868
Ieguldījumu īpatsvars procentos no fonda neto aktīviem kopā:	-	-	42.70%	42.70%

6 Aizdevumi

	31.12.2008. LVL	31.12.2008. USD	31.12.2007. LVL	31.12.2007. USD
<u>Projekts „Stūnīši” rindu tipa dzīvojamo māju kompleksa apbūve</u>				
<i>Atrašanās: Stūnīšos, Olaines pagastā</i>				
Uzskaites vērtība	-	-	59 546	123 030
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	-	-	3.51%	3.51%
<u>Kapitālieguldījums SIA „Braunu biroji” nekustamā īpašuma attīstīšanai</u>				
<i>Atrašanās: Rīgas raj., Mārpies pag., Kalnciema ielā 188</i>				
Uzskaites vērtība	-	-	403 000	832 645
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	-	-	23.77%	23.77%
<u>Kapitālieguldījums SIA „Build up” tirdzniecības centra būvei Ādažos</u>				
<i>Atrašanās: Rīgas raj., Ādažu pag.,</i>				
Uzskaites vērtība	459 804	928 897	-	-
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	23.73%	23.73%	-	-
Aizdevumi kopā:	459 804	928 897	-	-
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos kopā:	23.73%	23.73%	-	-

(a) Aizdevumi 2008.gada 31. decembrī

Saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem projekta SIA „Build up” darījums ir klasificējams kā aizdevums saskaņā ar SGS 39. Fonds ir aizdevis SIA „Build up” naudu nekustamā īpašuma attīstīšanai Ādažos. Projektu plānots pabeigt līdz 2009. gada 30. septembrim.

SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

6 Aizdevumi (turpinājums)

(b) *Aizdevumi 2007.gada 31. decembrī*

Saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem projekta „Stūnīši” darījums bija klasificējams kā aizdevums saskaņā ar SGS 39, lai gan pēc būtības tas bija netiešs ieguldījums nekustamajā īpašumā, iegādājoties zemes gabalu. Darījuma būtība bija naudas aizdošana uz fiksētiem procentiem 15% gadā, ar mērķi attīstīt uz zemes gabala projektu par rindu tipa individuālo dzīvojamo māju kompleksa apbūvi līdz 2009. gada 31. martam.

Saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem projekta SIA „Braunu biroji” darījums bija klasificējams kā aizdevums saskaņā ar SGS 39. Fondam piederēja SIA „Braunu biroji” kapitāldaļa 28,78% apmērā Sabiedrības pamatkapitālā. Fonds savu pamatkapitāla daļu bija apmaksājis ar naudas ieguldījumu, kas tiktu izmantots nekustamā īpašuma attīstīšanai. Projektu bija plānots pabeigt līdz 2009. gada 30. septembrim, par Sabiedrības daļu pārdošanu Fonds saņemtu ieguldīto pamatkapitālu plus 15% gadā. Izmaiņas 2008. gadā aprakstītas 4.pielikumā.

7 Termiņnoguldījumi

	31.12.2008.	31.12.2008.
	LVL	USD
Noguldījums 3.30% (28.11.2008. – 28.01.2009.) SEB banka	49 650	100 303
Noguldījums 5.14% (30.09.2008. – 23.01.2009.) SEB banka	254 322	513 782
Noguldījums 1.95% (30.12.2008. – 05.01.2009.) SEB banka	85 719	173 170
Noguldījums 4.10% (28.11.2008. – 05.01.2009.) SEB banka	119 926	242 274
	509 617	1 029 529

Termiņnoguldījumu īpatsvars Fonda neto aktīvos 2008. gada 31. decembrī bija 26% (2007: nebija ieguldījumu termiņnoguldījumos). Termiņnoguldījumu bilances vērtība aptuveni atbilst to patiesajai vērtībai 2008. gada 31. decembrī.

8 Atvasinātie finanšu instrumenti

2008. gadā un 2007. gadā atvasinātie finanšu instrumenti tika izmantoti kā valūtas riska svārstību samazināšanas instruments, noslēdzot valūtas maiņas nākotnes līgumus (*Forward*) ar A/S „SEB banka” darījumus uz valūtas pozīcijām USD/EUR. Valūtas maiņas nākotnes līgumu (*Forward*) patiesā vērtība ir aprēķināta pēc tirgus likmēm. Valūtas maiņas nākotnes līguma (*Forward*) bilances vērtība uz 2008. gada 31. decembri ir 17 380 Ls, kas ir 35 110 USD (31.12.2007 (18 096) LVL, kas ir (37 389) USD).

9 Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

	31.12.2008.	31.12.2008.	31.12.2007.	31.12.2007.
	LVL	USD	LVL	USD
Norēķinu konti Turētājbankā - A/S “SEB banka”				
Norēķinu konts LVL	2 165	4 373	57 179	118 138
Norēķinu konts USD	519 398	1 049 290	334	690
Norēķinu konts EUR	7	14	457	945
	521 570	1 053 677	57 970	119 773
Īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	26.92%	26.92%	3.42%	3.42%

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

10 Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi

	31.12.2008. LVL	31.12.2008. USD	31.12.2007. LVL	31.12.2007. USD
Atlīdzība pārvaldītājam – SEB Wealth Management	(27 137)	(54 822)	(24 185)	(49 969)
Atlīdzība turētājbankai – SEB banka	(2 456)	(4 961)	(2 194)	(4 534)
	(29 593)	(59 783)	(26 379)	(54 503)

11 Finanšu aktīvu un saistību sadalījums pēc valūtām

Tabulā atspoguļotās vērtības ir uzrādītas latos (LVL).

(a) *Aktīvu un saistību sadalījums pēc valūtām 2008.gada 31. decembrī*

	LVL	EUR	USD	Kopā
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā</i>	457 182	-	-	457 182
<i>Aizdevumi</i>	-	459 804	-	459 804
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēm</i>	2 165	7	519 398	521 570
<i>Termiņnoguldījumi</i>	-	459 967	49 650	509 617
<i>Pārējie aktīvi</i>	1 594	-	-	1 594
<i>Atvasinātie finanšu instrumenti</i>	-	-	17 380	17 380
<i>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</i>	-	-	(29 593)	(29 593)
Kopā	460 941	919 778	556 835	1 937 554
Tīrā pozīcija % no neto aktīviem	23.79%	47.47%	28.74%	100%

Tabulā atspoguļotās vērtības ir uzrādītas latos (LVL).

(b) *Aktīvu un saistību sadalījums pēc valūtām 2007. gada 31. decembrī*

	LVL	EUR	USD	Kopā
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā</i>	-	228 117	265 691	493 808
<i>Aizdevumi</i>	462 546	-	-	462 546
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēm</i>	57 179	457	334	57 970
<i>Pārējie aktīvi</i>	1 594	-	-	1 594
<i>Atvasinātie finanšu instrumenti</i>	-	-	(18 096)	(18 096)
<i>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</i>	-	-	(26 379)	(26 379)
Kopā	521 319	228 574	221 550	971 443
Tīrā pozīcija % no neto aktīviem	30.75%	13.48%	13.07%	57.30%

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

12 Aktīvu un saistību termiņstruktūra

Tabulās apkopota informācija par aktīviem un saistībām pēc atlikušā ieguldījuma termiņa, kas aprēķināts no bilances datuma 31. decembra līdz noteiktajam dzēšanas termiņam. Ieguldījumu īpašumi un aizdevumi sadalīti termiņa kategorijās, pieņemot, ka Fonda darbības termiņš ir līdz 2009. gada 31. decembrim.

(a) *Aktīvu un saistību termiņstruktūra 2008.gada 31. decembrī*

	Uz pieprasījumu	Līdz 1 gadam	1 - 2 gadi	Kopā
	LVL	LVL	LVL	LVL
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā</i>	15 643	441 539	-	457 182
<i>Termiņnoguldījumi</i>	-	509 617	-	509 617
<i>Aizdevumi</i>	-	459 804	-	459 804
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēm</i>	521 570	-	-	521 570
<i>Pārējie aktīvi</i>	1 594	-	-	1 594
<i>Atvasinātie finanšu instrumenti:</i>	-	17 380	-	17 380
<i>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</i>	(29 593)	-	-	(29 593)
Neto aktīvi kopā	509 214	1 428 340	-	1 937 554
Tīrā pozīcija % no neto aktīviem	26.28%	73.72%	-	100%

(b) *Aktīvu un saistību termiņstruktūra 2007.gada 31. decembrī*

	Uz pieprasījumu	Līdz 1 gadam	1 - 2 gadi	Kopā
	LVL	LVL	LVL	LVL
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā</i>	-	265 691	228 117	493 808
<i>Ieguldījumu īpašumi</i>	-	724 000	-	724 000
<i>Aizdevumi</i>	-	-	462 546	462 546
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēm</i>	57 970	-	-	57 970
<i>Pārējie aktīvi</i>	1 594	-	-	1 594
<i>Atvasinātie finanšu instrumenti:</i>	-	(18 096)	-	(18 096)
<i>Tai skaitā maksājamās saistības</i>	-	(1 179 696)	-	(1 179 696)
<i>Tai skaitā saņemamā summa</i>	-	1 161 600	-	1 161 600
<i>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</i>	(26 379)	-	-	(26 379)
Neto aktīvi kopā	33 185	971 595	690 663	1 695 443
Tīrā pozīcija % no neto aktīviem	1.96%	57.30%	40.74%	100.00%

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

13 Aktīvu un saistību termiņstruktūra sadalījumā pa procentu likmju maiņas datumiem

(a) *Aktīvu un saistību termiņstruktūra sadalījumā pa procentu likmju maiņas datumiem 2008.gada 31. decembrī*

	Bez procentiem LVL	Līdz 1 gadam LVL	Līdz 2 gadiem	Kopā LVL
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā</i>	457 182	-	-	457 182
<i>Termiņnoguldījumi</i>	-	509 617	-	509 617
<i>Aizdevumi</i>	-	459 804	-	459 804
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēm</i>	521 570	-	-	521 570
<i>Pārējie aktīvi</i>	1 594	-	-	1 594
<i>Atvasinātie finanšu instrumenti</i>	17 380	-	-	17 380
<i>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</i>	(29 593)	-	-	(29 593)
Neto aktīvi kopā	968 133	969 421	-	1 937 554
Tīrā pozīcija % no neto aktīviem	49.97%	50.03%	-	100%

(b) *Aktīvu un saistību termiņstruktūra sadalījumā pa procentu likmju maiņas datumiem 2007. gada 31. decembrī*

	Bez procentiem LVL	Līdz 1 gadam LVL	Līdz 2 gadiem	Kopā LVL
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā</i>	-	493 808*	-	493 808
<i>Ieguldījumu īpašumi</i>	724 000	-	-	724 000
<i>Aizdevumi</i>	-	-	462 546	462 546
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēm</i>	57 970	-	-	57 970
<i>Pārējie aktīvi</i>	1 594	-	-	1 594
<i>Atvasinātie finanšu instrumenti</i>	(18 096)	-	-	(18 096)
<i>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</i>	(26 379)	-	-	(26 379)
Neto aktīvi kopā	739 089	493 808	462 546	1 695 443
Tīrā pozīcija % no neto aktīviem	43.59%	29.13%	27.28%	100.00%

* Parāda vērtspapīrs klasificēts kā patiesajā vērtībā novērtēts finanšu aktīvs ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējuma aprēķinā ir vērtspapīri ar mainīgu ienākuma likmi. LHZB (ISIN kods LV0000800217) likme uz 2007. gada 31. decembrī bija 6.125% (2006 – 6.25%). LHZB (ISIN kods LV0000800340) likme 2007. gada 31. decembrī bija 4.7188%. Likme parāda vērtspapīriem mainās divas reizes gadā augustā un februārī.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

14 Ieguldījumu kustības pārskats

(a) Ieguldījumu kustības pārskats 2008. gada 31. decembrī

	Uzskaites vērtība pārskata gada sākumā	Pieaugums pārskata gadā	Samazi- nājums	Pārvēr- tēšana pārskata gadā	Uzskaites vērtība pārskata gada beigās
	LVL	LVL	LVL	LVL	LVL
Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā	493 808	958 093	(966 296)	(28 423)	457 182
Ieguldījumu īpašumi	724 000	-	(724 000)	-	-
Termiņnoguldījumi	-	509 617	-	-	509 617
Aizdevumi	462 546	459 804	(462 546)	-	459 804
Atvasinātie finanšu instrumenti	(18 096)	-	-	35 476	17 380
	1 662 258	1 927 514	(2 152 842)	7 053	1 443 983

(b) Ieguldījumu kustības pārskats 2007. gada 31. decembrī

	Uzskaites vērtība pārskata gada sākumā	Pieaugums pārskata gadā	Samazi- nājums	Pārvēr- tēšana pārskata gadā	Uzskaites vērtība pārskata gada beigās
	LVL	LVL	LVL	LVL	LVL
Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņas vai zaudējumu aprēķinā	300 087	245 170	(21 006)	(30 443)	493 808
Ieguldījumu īpašumi	650 000	-	-	74 000	724 000
Aizdevumi	407 567	473 214	(418 235)	-	462 546
Atvasinātie finanšu instrumenti	22 269	-	-	(40 365)	(18 096)
	1 379 923	718 384	(439 241)	3 192	1 662 258

15 Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums, neto

	2008 LVL	2008 USD	2007 LVL	2007 USD
Valsts un komercsabiedrību parāda vērtspapīri	-	-	(32 780)	(63 905)
Ieguldījumu īpašumi	-	-	74 000	144 249
Ieguldījumu fondi	417	875	-	-
Nākotnes valūtas līgumu pārvērtēšanas rezultāts	35 476	74 385	(18 096)	(37 389)
	35 893	75 260	23 124	42 955

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

16 Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums / (samazinājums), neto

	2008	2008	2007	2007
	LVL	USD	LVL	USD
Valsts un komercsabiedrību parāda vērtspapīri	(7 541)	(15 812)	(8)	(16)
Ieguldījumu fondi	226	474	913	1 793
Ieguldījumu īpašumi	268 293	562 550	-	-
Aizdevumi – projekta pārtraukšana	(21 007)	(44 047)	-	-
Nākotnes valūtas līgumu realizēto darījumu neto rezultāts	63 098	132 302	(91 021)	(177 478)
	303 069	635 467	(90 116)	(175 701)

17 Neto aktīvu vērtības dinamika un Fonda ieguldījumu apliecības ienesīgums

	2008	2007	2006
Neto aktīvu vērtības izmaiņa, LVL	242 111	(40 413)	152 879
Fonda ieguldījumu apliecību skaits	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Fonda ieguldījumu apliecības vērtība, LVL	0.88071	0.77066	0.78903
Fonda ieguldījumu apliecības ienesīgums	14.28%	-2.33%	9.66%
	2008	2007	2006
Neto aktīvu vērtības izmaiņa, USD	411 270	264 444	569 098
Fonda ieguldījumu apliecību skaits	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Fonda ieguldījumu apliecības vērtība, USD	1.77921	1.59226	1.47206
Fonda ieguldījumu apliecības gada ienesīgums	11.74%	8.17%	21.32%

Ienesīgumu aprēķina kā Fonda ieguldījumu apliecību vērtības izmaiņu pārskata gada laikā attiecību pret tās vērtību pārskata gada sākumā, izsakot to procentos.

18 Darījumi ar saistītām personām

Fonda "Nekustamais īpašuma fonds" saistītās puses ir Pārvaldītājs Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība SEB Wealth Management, kura mātes uzņēmums ir AS SEB banka, kam pieder 100% akciju kapitāls. AS SEB banka ir Fonda Turētājbanka.

Pārskata periodā Fonds veica šādus darījumus ar saistītajām pusēm:

(a) Darījumi ar SEB Wealth Management IPAS

	2008	2007
	LVL	LVL
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	(26 114)	(25 574)

(b) Darījumi ar Turētājbanku – SEB Banka:

Atlīdzība turētājbankai	(4 700)	(4 603)
Procentu ienākumi no termiņnoguldījumiem un prasībām pret kredītiestādi	25 391	19 657
	20 994	15 054

Visi vērtspapīri tiek glabāti Turētājbankas A/S "SEB Banka" kontos.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS “NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”
2008. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

19 Informācija par Fonda ieguldījumu apliecību turētājiem

2008. gada 31. decembrī Fonda ieguldījumu apliecību īpatsvars emitēto ieguldījumu apliecību kopskaitā, kuras ir ieguldījumu pārvaldes sabiedrības saistīto personu turējumā – 22 %. Norādīto īpatsvaru sastāda SEB Wealth Management IPAS mātes uzņēmuma A/S SEB banka īpašumā esošās “Nekustamā īpašuma fonds” ieguldījumu apliecības (19%) un bankas amatpersonu īpašumā esošās “Nekustamā īpašuma fonda” apliecības (3%).

2007. gada 31. decembrī Fonda ieguldījumu apliecību īpatsvars emitēto ieguldījumu apliecību kopskaitā, kuras ir ieguldījumu pārvaldes sabiedrības saistīto personu turējumā – 24 %. Norādīto īpatsvaru sastāda SEB Wealth Management IPAS mātes uzņēmuma A/S SEB banka īpašumā esošās “Nekustamā īpašuma fonds” ieguldījumu apliecības (20%) un bankas amatpersonu īpašumā esošās “Nekustamā īpašuma fonda” apliecības (4%).

20 Ārpusbilances aktīvi un saistības

2008. gada 31. decembrī Fondam nav ārpusbilances aktīvi un saistības.

21 Informācija par aktīvu atsavināšanas ierobežojumiem

2008. gada 31. decembrī Fonda aktīviem nav nozīmīgu ierobežojumu to atsavināšanai.

22 Fonda aktīvu ieķīlāšana un apgrūtinājumi

Fonda aktīvi nav ieķīlāti vai kā citādi apgrūtināti.

23 Notikumi pēc pārskata gada beigām

Laika periodā no pārskata periodā pēdējās dienas līdz pārskata apstiprināšanas dienai nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu Fonda darbības rezultātus pārskata periodā.

