

SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS

**“NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”**

2009. GADA PĀRSKATS

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS “NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”  
2009. GADA PĀRSKATS**

**SATURS**

Informācija par Fondu	3
Līdzekļu pārvaldītāja ziņojums	4
Paziņojums par līdzekļu pārvaldītāja valdes atbildību	5
Turētājbankas ziņojums	6
Revidentu ziņojums	7 – 8
Finanšu pārskati	
Pārskats par finanšu stāvokli pārskata perioda beigu datumā	9
Pārskata perioda visaptverošais ienākumu pārskats	10
Izmaksām pieejamo neto aktīvu kustības pārskats	11
Pārskata perioda naudas plūsmu pārskats	12
Finanšu pārskatu pielikumi	13 – 32

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. 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
Licences 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 Santa Purgaile – valdes locekle no 2009. gada 28. decembra Reinis Jansons – valdes loceklis sākot no 2009. gada 20. augusta līdz 2009. gada 28. decembrim Elīna Jansone – valdes locekle no 2007. gada 4. aprīļa līdz 2009. gada 20. augustam.  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:	2009. 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  Atbildīgā zvērinātā revidente: Ilandra Lejiņa zvērināta revidente sertifikāts Nr. 168

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. GADA PĀRSKATS**

**Līdzekļu pārvaldītāja ziņojums**

***Fonda neto aktīvu vērtība un daļas vērtība***

2009. gada 31. decembrī kopējā Fonda aktīvu vērtība sastāda USD 2 310 135 (1 129 656 LVL). Kopējā Fonda neto aktīvu vērtība sastāda USD 2 244 806 (1 097 710 LVL). Vienas Fonda daļas vērtība salīdzinājumā ar 2008. gada 31. decembri samazinājās no USD 1.77921 (0.88071 LVL) uz USD 1.70061 (0.83160 LVL), jeb Fonda 2009. gada ienesīgums Fonda valūtā – USD bija - 4.42%. Ienesīgumu Fonda valūtā negatīvi ietekmēja valūtas kursa USD/LVL svārstības pārskata gadā. Kopš Fonda reorganizācijas (15.07.2004.) ienesīgums Fonda valūtā sasniedza 9.91% gadā.

Fonda līdzekļu pārvaldītājs ir Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība "SEB Wealth Management", juridiskā adrese Krasta iela 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.

***Ieguldījumu stratēģija pārskata periodā***

Pārskata periodā aktīvi tika strādāts pie tirdzniecības centra projekta attīstības Ādažos un 2009. gada decembrī tirdzniecības centrs tika nodots ekspluatācijā. 2009. gada decembrī tika pārdotas Fondam piederošās „Braunu biroju” kapitāldaļas. 2009. gada beigās Fonda ieguldījumu apliecību skaits tika samazināts, 40% fonda naudas līdzekļu izmaksājot investoriem. Ar 2010. gada 1. janvāri stājas spēkā Fonda prospektā veiktās izmaiņas, pagarinot fonda darbības termiņu un nomainot fonda valūtu no USD (ASV dolārs) uz EUR (eiro).

***Turpmākās Fonda attīstības prognozes***


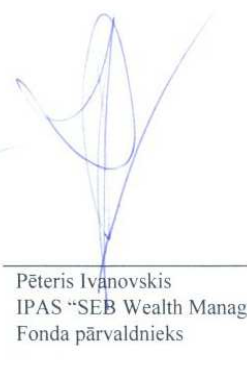
Ieguldītāju pilnsapulcē 2009. gada 26. novembrī tika pieņemts lēmums par fonda darbības termiņa pagarināšanu, tādējādi nodrošinot Fondam garāku termiņu aktīvu realizācijai.

Ņemot vērā to, ka Fonda darbība termiņš ir noteikts līdz 2010. gada 31. decembrim galvenais uzstādījums šim gadam ir Fonda īpašumā esošā aktīva pārdošana. Pēc aktīva realizācijas plānots uzsākt Fonda likvidācijas procesu, kuram noslēdzoties ieguldītājiem tiks izmaksāti naudas līdzekļus.

Ir izstrādāts darbību plāns, kas sasaistīts ar konkrētiem notikumiem, pēc kuru iestāšanās pakāpeniski tiks samazināts ieguldījuma apjoms pēdējā Fonda portfelī esošajā īpašumā.

***Notikumi kopš pārskata perioda beigām līdz gada pārskata apstiprināšanas dienai***

No pārskata gada beigām līdz šodienai nav notikuši nekādi svarīgi notikumi, kas varētu būtiski ietekmēt gada pārskata novērtējumu.

 Normunds Igoļņiķis IPAS "SEB Wealth Management" Valdes priekšsēdētājs	 Pēteris Ivanovskis IPAS "SEB Wealth Management" Fonda pārvaldnieks
--	---

Rīgā, 2010. gada 21. aprīlī

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. 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 Savienībā (turpmāk – ES) apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

Finanšu pārskati, kas atspoguļoti no 10. līdz 32. lappusei, sniedz patiesu priekšstatu par Fonda finansiālo stāvokli 2009. gada 31. decembrī, tā 2009. 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 apstiprinātajiem 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

Rīgā, 2010. gada 21. aprīlī

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. GADA PĀRSKATS**



**Turētājbankas ziņojums par laika periodu no 2009. gada 1. janvāra līdz 2009. 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.

Nemot 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.

Ieva Tetere  
A/s "SEB banka"  
Finanšu direktors – valdes loceklis

2010. gada 25. martā





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 pārskatiem

Mēs esam veikuši pievienotā slēgtā ieguldījumu fonda „Nekustamā Īpašuma Fonds” 2009. gada pārskatā ietverto finanšu pārskatu, kas atspoguļoti no 9. līdz 32. lappusei, revīziju. Revidētie finanšu pārskati ietver 2009. gada 31. decembra pārskatu par finanšu stāvokli, 2009. gada visaptverošo ienākumu pārskatu, izmaksām pieejamo neto aktīvu kustības pārskatu un naudas plūsmu pārskatu, kā arī nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju pielikumā.

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

Slēgtā ieguldījumu fonda „Nekustamā Īpašuma Fonds” līdzekļu pārvaldītājs ir „SEB Wealth Management” IPAS. „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 pārlicību 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 pārskatos. 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 pārskatā sniegtās informācijas vispārēju izvērtējumu.

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

SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. GADA PĀRSKATS



*Atzinums*

Mūsaprāt, iepriekš minētie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par slēgtā ieguldījumu fonda „Nekustamā Īpašuma Fonds” finansiālo stāvokli 2009. gada 31. decembrī, kā arī par tā darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmām 2009. gadā saskaņā ar ES apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

**Ziņojums par citām normatīvo aktu prasībām**

Mēs esam iepazinušies arī ar līdzekļu pārvaldītāja ziņojumu par 2009. gadu, kas atspoguļots 4. lappusē, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp šajā vadības ziņojumā un 2009. gada finanšu pārskatos atspoguļoto finanšu informāciju.

Ahmeds Abū Šarhs  
(Ahmed Abu Sharkh)  
Valdes priekšsēdētājs

PricewaterhouseCoopers SIA  
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība  
Licence Nr. 5

Ilandra Lejiņa  
Atbildīgā zvērinātā revidente  
Sertifikāts Nr. 168

Rīga, Latvija  
2010. gada 21. aprīlī


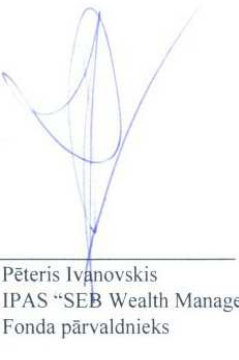


**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. GADA PĀRSKATS**

**Pārskats par finanšu stāvokli 2009. gada 31. decembrī**

		<b>31.12.2009. LVL</b>	<b>31.12.2009. USD</b>	<b>31.12.2008 LVL</b>	<b>31.12.2008. USD</b>
<b><u>Aktīvi</u></b>					
Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos	4	1 400	2 863	457 182	923 601
Aizdevumi	5	1 071 243	2 190 681	459 804	928 897
Termiņnoguldījumi kredītiestādēs	6	-	-	509 617	1 029 529
Atvasinātie finanšu instrumenti	7	-	-	17 380	35 110
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	8	57 013	116 591	521 570	1 053 677
Pārējie aktīvi		-	-	1 594	3 220
<b>KOPĀ AKTĪVI</b>		<b>1 129 656</b>	<b>2 310 135</b>	<b>1 967 147</b>	<b>3 974 034</b>
<b><u>Saistības</u></b>					
Uzkrātie izdevumi	9	(31 946)	(65 329)	(29 593)	(59 783)
<b>KOPĀ SAISTĪBAS</b>		<b>(31 946)</b>	<b>(65 329)</b>	<b>(29 593)</b>	<b>(59 783)</b>
<b><u>IZMAKSĀM PIEEJAMIE NETO AKTĪVI</u></b>		<b>1 097 710</b>	<b>2 244 806</b>	<b>1 937 554</b>	<b>3 914 251</b>

Pielikums no 14. līdz 32. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

 Normunds Igoļņiķis IPAS "SEB Wealth Management" Valdes priekšsēdētājs	 Pēteris Ivanovskis IPAS "SEB Wealth Management" Fonda pārvaldnieks
--	---

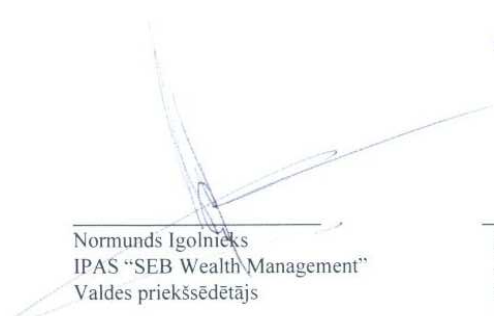
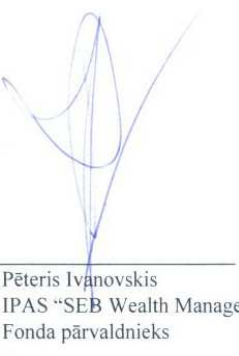
Rīgā, 2010. gada 21. aprīlī

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. GADA PĀRSKATS**

**Pārskata perioda visaptverošais ienākumu pārskats**

	2009	2009	2008	2008
Pielikums	LVL	USD	LVL	USD
<b><u>Ienākumi</u></b>				
Procentu ienākumi par prasībām pret kredītiestādēm	16 453	32 585	25 391	53 240
Procentu ienākumi par parāda vērtspapīriem	-	-	8 177	17 145
Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums, neto	15	-	303 069	635 467
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums, neto	14	-	35 893	75 260
Ārvalstu valūtas pārvērtēšana	2 662	5 271	(91 438)	(191 726)
<b>Kopā neto ienākumi:</b>	<b>19 115</b>	<b>37 856</b>	<b>281 092</b>	<b>589 386</b>
<b><u>Izdevumi</u></b>				
Realizētais ieguldījumu vērtības samazinājums, neto	15	(27 220)	-	-
Nerealizētais ieguldījumu vērtības samazinājums, neto	14	(39 224)	-	-
Pārējie izdevumi	(13 504)	(26 744)	(7 048)	(14 777)
Nodokļi un nodevas	-	-	(1 119)	(2 346)
Atlīdzība ieguldījumu sabiedrībai	(30 275)	(59 960)	(26 114)	(54 755)
Atlīdzība turētājbankai	(5 449)	(10 793)	(4 700)	(9 856)
<b>Kopā izdevumi:</b>	<b>(115 672)</b>	<b>(229 088)</b>	<b>(38 981)</b>	<b>(81 734)</b>
<b>PĀRSKATA GADA (ZAUDEJUMI) / PEĻŅA, KAS ATTIECINĀMA UZ FONDA DALĪBNIEKIEM</b>				
	<b>(96 557)</b>	<b>(191 232)</b>	<b>242 111</b>	<b>507 652</b>

Pielikumi no 14. līdz 32. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

 Normunds Igolnieks IPAS "SEB Wealth Management" Valdes priekšsēdētājs	 Pēteris Ivanovskis IPAS "SEB Wealth Management" Fonda pārvaldnieks
--	---

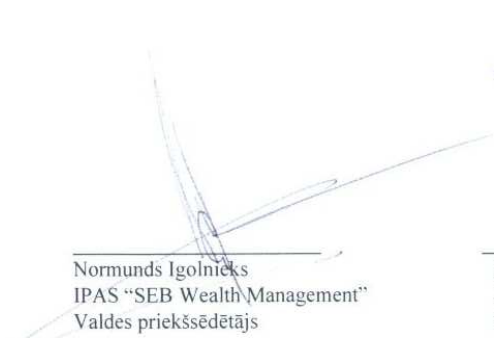
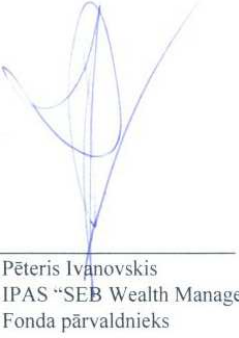
Rīgā, 2010. gada 21. aprīlī

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. GADA PĀRSKATS**

**Izmaksām pieejamo neto aktīvu kustības pārskats par 2009. gadu**

	<b>2009 LVL</b>	<b>2009 USD</b>	<b>2008 LVL</b>	<b>2008 USD</b>
<b>Neto aktīvi pārskata gada sākumā</b>	<b>1 937 554</b>	<b>3 914 251</b>	<b>1 695 443</b>	<b>3 502 981</b>
Ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšana	(743 287)	(1 520 015)	-	-
<b>Neto aktīvi pēc darījumiem ar Fonda daļām</b>	<b>1 194 267</b>	<b>2 394 236</b>	<b>1 695 443</b>	<b>3 502 981</b>
Pārskata gada (zaudējumi)/peļņa	(96 557)	(191 232)	242 111	507 652
Valūtas kursa efekts, LVL darījumus pārvēršot USD pārskatu sagatavošanai	-	41 802	-	(96 382)
<b>Neto aktīvu izmaiņas pārskata gadā</b>	<b>(96 557)</b>	<b>(149 430)</b>	<b>242 111</b>	<b>411 270</b>
<b>Neto aktīvi pārskata gada beigās</b>	<b>1 097 710</b>	<b>2 244 806</b>	<b>1 937 554</b>	<b>3 914 251</b>
Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata gada sākumā	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata gada beigās	1 320 000	1 320 000	2 200 000	2 200 000
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu apliecību pārskata gada sākumā	0.88071	1.77921	0.77066	1.59226
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu apliecību pārskata gada beigās	0.83160	1.70061	0.88071	1.77921

Pielikumi no 14. līdz 32. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

 Normunds Igoļņiķis IPAS "SEB Wealth Management" Valdes priekšsēdētājs	 Pēteris Ivanovskis IPAS "SEB Wealth Management" Fonda pārvaldnieks
--	---

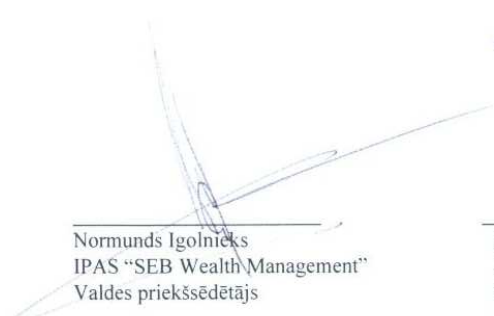
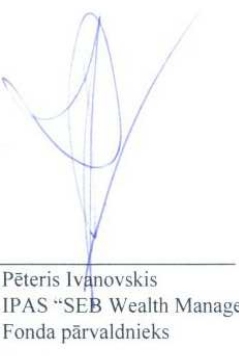
Rīgā, 2010. gada 21. aprīlī

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. GADA PĀRSKATS**

**Pārskata perioda naudas plūsmu pārskats**

	<b>2009</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>
	<b>LVL</b>	<b>USD</b>	<b>LVL</b>	<b>USD</b>
<b>Pamatdarbības naudas plūsma</b>				
Pārskata gada (zaudējumi) / peļņa	(96 557)	(191 232)	242 111	507 652
- peļņa no īpašumu pārdošanas	-	-	(268 294)	(562 552)
- aprēķinātie procenti	(16 453)	(32 585)	(27 131)	(56 261)
<b>Naudas līdzekļu samazinājums pamatdarbības rezultātā pirms izmaiņām aktīvos un pasīvos</b>	<b>(113 010)</b>	<b>(223 817)</b>	<b>(53 314)</b>	<b>(111 161)</b>
Neto izmaiņa kreditoros	2 353	5 545	3 214	5 282
Neto izmaiņa debitoros	1 594	3 220	-	-
Neto izmaiņa aizdevumos un termiņnoguldījumos	(104 596)	(181 425)	(509 411)	(1 064 248)
Neto izmaiņas klasificētos kā patiesā vērtībā vērtētos finanšu aktīvos	455 782	902 677	44 803	93 943
Ieguldījumu īpašumu pārdošana	-	-	992 294	2 080 616
Neto izmaiņa atvasinātajos finanšu instrumentos	17 380	35 111	(35 476)	(72 500)
<b>Bruto pamatdarbības naudas plūsma</b>	<b>259 503</b>	<b>541 311</b>	<b>442 110</b>	<b>931 932</b>
Saņemtie procentu ienākumi	19 227	38 079	21 490	45 060
<b>Neto pamatdarbības naudas plūsma</b>	<b>278 730</b>	<b>579 390</b>	<b>463 600</b>	<b>976 992</b>
Ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšana	(743 287)	(1 520 015)	-	-
Naudas līdzekļu (samazinājums) /pieaugums	(464 557)	(940 625)	463 600	976 992
Valūtas kursa efekts, LVL naudas plūsmu pārvēršot USD pārskatu sagatavošanai	-	3 539	-	(43 088)
Naudas līdzekļi pārskata perioda sākumā	521 570	1 053 677	57 970	119 773
<b>Naudas līdzekļi pārskata perioda beigās</b>	<b>57 013</b>	<b>116 591</b>	<b>521 570</b>	<b>1 053 677</b>

Pielikumi no 14. līdz 32. lapai ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

 Normunds Igoļņiķis IPAS "SEB Wealth Management" Valdes priekšsēdētājs	 Pēteris Ivanovskis IPAS "SEB Wealth Management" Fonda pārvaldnieks
--	---

Rīgā, 2010. gada 21. aprīlī

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS “NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”  
2009. GADA PĀRSKATS**

**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. 2009. gada 28. decembrī Fonds samazināja emisijas apjomu par 880 000 Fonda daļām. Uz pārskata perioda beigām Fonda kopējais emisijas apjoms bija 1 320 000 USD. Fonda darbības termiņš ir līdz 2010. gada 31. decembrim.

Fonda darbības mērķis ir nodrošināt kapitāla ilgtermiņa pieaugumu, veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā Latvijā, 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 atvasinātajiem finanšu instrumentiem. Likuma izpratnē atvasināts finanšu instruments ir iespējas darījumu un nākotnes darījumu apliecināošs dokuments. Uz pārskata gada beigām nebija noslēgti atvasinātie līgumi (Forward darījumi), jo ar 2010. gada 1. janvāri fonda valūta tika mainīta uz 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 novads, 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 izvietošanu, kā arī kontrolē Fonda daļas vērtības aprēķināšanas pareizību. Ieguldījumu fonds nav juridiska persona. Fonda manta ir fonda ieguldītāju kopīga manta, un tā turama, iegrāmājama 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.

**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 peļņā vai zaudējumos, 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).

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)**

**2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)**

**2.1 Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)**

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

Lai sagatavotu finanšu pārskatus saskaņā ar SFPS nepieciešams izmantot noteiktas būtiskas aplēses un pieņēmumus. Tāpat, sagatavojot finanšu pārskatus, vadībai ir nepieciešams izdarīt spriedumus, piemērojot izvēlēto uzskaites politiku.

**Būtiski pieņēmumi un spriedumi**

Finanšu pārskatu sagatavošana, izmantojot SFPS, prasa izmantot aplēses un pieņēmumus, kas ietekmē finanšu pārskatos uzrādīto aktīvu un saistību vērtības un pielikumos sniegto informāciju uz finanšu pārskatu datumu, kā arī pārskata periodā atzītos ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm. Būtiskākā joma, kuru vairāk var ietekmēt pieņēmumi, ir patiesajā vērtībā novērtēto vērtspapīru bilances vērtība. Globālās un arī Latvijas makroekonomiskās situācijas stabilizācijas rezultātā ir uzlabojusies situācija gan ārvalstu, gan Latvijas finanšu instrumentu tirgos. Salīdzinot ar 2008. gadu un 2009. gada sākumu, ir pieaugusi gan jaunu emitentu aktivitāte, gan tirdzniecības aktivitāte otrreizējā tirgū, tādējādi mazinot risku, ka Ieguldījumu sabiedrībai Fonda aktīvus būtu jārealizē par nepamatoti zemām cenām. Ieguldījumu sabiedrības vadība ir izvērtējusi Fonda ieguldījumu likviditāti un secinājusi, ka patiesajā vērtībā novērtēto ieguldījumu patiesās vērtības 2009. gada 31. decembrī iespējamās novirzes no attiecīgo ieguldījumu kotētajām cenām nav būtiskas. Finanšu un ekonomikas krīzes ietekmē vairāku vērtspapīru tirgus cenas ir ievērojami samazinājušās 2009. gada laikā un šāda tendence var saglabāties arī turpmāk. Rezultātā varētu samazināties Fonda aktīvu vērtība un ienesīgums nākotnē.

**(a) SFPS, kas stājās spēkā 2009. gadā.**

- 39. SGS (grozīts) Finanšu instrumenti: Atzīšana un novērtēšana  
Grozījumi bija daļa no SGSP uzlabojumu projekta, kas tika publicēts 2008. gada maijā. Tika pārskatīta finanšu aktīvu un finanšu saistību, kas novērtētas patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanu peļņā vai zaudējumos, definīcija, jo tā attiecināma arī uz tirdzniecībai turētiem finanšu aktīviem un saistībām. Standartā precizēts, ka finanšu aktīvi vai saistības, kas ir daļa no kopīgi vadīta, finanšu instrumentu portfeļa un, kur ir pierādījumi par peļņas gūšanu īstermiņā, tiek iekļauti šādā portfelī sākotnējās atzīšanas brīdī.  
Šīm izmaiņām nebija ietekmes uz Fonda finanšu pārskatiem 2009. gadā.
- 1. SGS, Finanšu pārskatu sniegšana, pārskatīts 2007. gada septembrī. Galvenās izmaiņas 1. SGS ir peļņas vai zaudējumu aprēķina aizstāšana ar visaptverošo ieņēmumu pārskatu, kas ietver visas izmaiņas pašu kapitālā, kas nav saistītas ar akcionāru ieguldījumiem, piemēram, pārdošanai pieejamo finanšu aktīvu pārvērtēšana. Alternatīvi, sabiedrībām ir tiesības sniegt divus pārskatus: atsevišķu peļņas vai zaudējumu aprēķinu un visaptverošo ieņēmumu pārskatu. Fonds ir izvēlējis sniegt visaptverošo ieņēmumu pārskatu. Grozītais 1. SGS papildus ievieš arī prasību sniegt pārskatu par finansiālo stāvokli (balance) agrākā salīdzinošo rādītāju perioda sākumā, gadījumos, kad Plāns ir veicis salīdzinošo rādītāju korekciju, pārklasifikācijas, grāmatvedības politikas izmaiņu vai kļūdu korekciju rezultātā.  
1. SGS izmaiņas ietekmēja informācijas uzrādīšanu finanšu pārskatos, bet neietekmēja konkrētu darījumu un bilances posteņu atzīšanu un novērtēšanu.
- 7. SFPS (pārskatīts), Finanšu instrumenti: informācijas atklāšana, spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1.janvārī vai vēlāk. Grozījumi pieprasa uzlabotu informācijas atklāšanu par patiesās vērtības novērtējumu un likviditātes risku. Grozījumi paredz patiesās vērtības novērtējuma uzrādīšanu, izmantojot trīs pakāpju patiesās vērtības noteikšanas hierarhiju. Tā kā izmaiņas grāmatvedības politikā ietekmē tikai informācijas uzrādīšanas aspektus, izmaiņām nav ietekmes uz konkrētu darījumu un bilances posteņu atzīšanu un novērtēšanu.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)**

**2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi (turpinājums)**

**2.1 Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)**

*(b) SFPS, grozījumi un interpretācijas, kas stājušās spēkā 2009. gadā un neattiecas uz Fondu.*

- 1. SFPS Starptautisko finanšu pārskatu standartu piemērošana pirmo reizi un 27. SGS Konsolidētie un atsevišķie finanšu pārskati (grozīts, spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk).
- 1. SFPS Starptautisko finanšu pārskatu standartu piemērošana pirmo reizi – pārskatīts (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk). Izmainītais standarts nav apstiprināts izmantošanai Eiropas Savienības teritorijā.
- 2. SFPS Maksājumi ar akcijām grozījumi (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk).
- 3. SFPS Uzņēmējdarbības apvienošana (pārskatīts; spēkā darījumos, kuros iegādes datums ir pārskata periodā, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk). Pārskatītais 3. SFPS turpina piemērot iegādes metodi uzņēmējdarbības apvienošanai, ar dažādām būtiskām izmaiņām. Piemēram, visi maksājumi par biznesa iegādi ir jāuzrāda patiesajā vērtībā iegādes datumā, atliktos maksājumus klasificējot kā parādus, kas turpmāk tiek novērtēti patiesajā vērtībā, izmaiņas atzīstot visaptverošajā ienākumu pārskatā. Standarts sniedz izvēles iespējas novērtēt nekontrolējošo akcionāru daļu patiesajā vērtībā vai proporcionāli neto aktīvu vērtībā. Ar sabiedrības iegādi saistītās izmaksas ir jāatzīst izmaksās.
- 3. SFPS neattiecas uz Fondu, jo Fondam nav šādu darījumu.
- 8. SFPS Darbības segmenti (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk). Standarts ir piemērojams sabiedrībām, 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 sabiedrībai jāsniedz finanšu un aprakstošā informācija par tās darbības segmentiem, segmentu informāciju atspoguļojot līdzīgi, kā tā tiek izmantota iekšējo atskaišu mērķiem. Grozījumam nav ietekmes uz Fonda aktīvu un saistību novērtējumu pārskata gadā.
- 9. SFPS, Finanšu instrumenti 1.daļa: Klasifikācija un novērtēšana. 9. SFPS tika izdots 2009. gada novembrī un tas aizstāj tās 39. SGS daļas, kas attiecas uz finanšu aktīvu klasifikāciju un novērtēšanu. 9. SFPS pieņemšana ir obligāta no 2013. gada 1. janvāra, tomēr ir atļauta arī agrāka piemērošana. Fonda vadība izvērtē standarta ietekmi uz Fondu.
- 23. SGS, Aizņēmumu izmaksas, pārskatīts (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk). Pārskatītais standarts atceļ iespēju atzīt izdevumos aizņēmumu izmaksas, kas tieši attiecināmas uz atbilstošu aktīvu iegādi, būvniecību vai ražošanu.
- 23. SGS neattiecas uz Fondu, jo Fondam nav standartā minētās aizņēmumu izmaksas.
- 27. SGS, Konsolidētie un atsevišķie finanšu pārskati – pārskatīts (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk). Pārskatītais standarts nosaka, ka visu darījumu, kas veikti ar nekontrolējošo akcionāru daļu, rezultāts ir jāiekļauj pašu kapitālā, ja nav notikusi kontroles maiņa. Šo darījumu rezultātā turpmāk neradīsies nemateriālā vērtība vai peļņa vai zaudējumi. Standartā arī atrunāta uzskaitē gadījumos, kad kontrole tiek zaudēta. Atlikusī līdzdalības daļa ir jānovērtē patiesajā vērtībā un ieņēmumi vai zaudējumi jāatspoguļo visaptverošajā ienākumu pārskatā.
- 27. SGS neattiecas uz Fondu.
- 32. SGS Finanšu instrumenti: informācijas atklāšana un sniegšana un 1. SGS Finanšu pārskatu sniegšana – Pārdodamie finanšu instrumenti un likvidācijas rezultātā radušās saistības (grozījumi, spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk).
- 39. SGS Finanšu instrumenti: Atzīšana un novērtēšana: Pret risku nodrošinātie instrumenti (grozījums, piemērojams retrospektīvi pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk).
- SFPIK 12 Pakalpojumu koncesiju līgumi (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2008. gada 1. janvārī vai vēlāk; sabiedrībām, kas piemēro Eiropas Savienībā apstiprinātos SFPS, spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 30. martā).
- Iegultie atvasinātie finanšu instrumenti - Grozījumi 9. SFPIK un 39. SGS, kas izdoti 2009. gada martā. Grozījumos ir precizēts, ka pārklasificējot finanšu aktīvu no "patiesajā vērtībā ar pārvērtēšanu peļņas vai zaudējumu aprēķinā" kategorijas, ir jāizvērtē visi iegultie atvasinātie finanšu instrumenti, un, ja nepieciešams, tie jāuzskaita atsevišķi. Grozījumiem nebija ietekmes uz šiem finanšu pārskatiem.
- 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).

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

**2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi** (turpinājums)

**2.1 Nozīmīgāko uzskaites principu kopsavilkums** (turpinājums)

*(b) SFPS, grozījumi un interpretācijas, kas stājušās spēkā 2009. gadā un neattiecas uz Fondu.*  
(turpinājums)

- SFPIK 14, 19. SGS – Ierobežojumi fiksēta labuma aktīvam, Minimālās finansējuma prasības un to savstarpējās sakarības (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).
- SFPIK 15 Nekustamā īpašuma būvniecības līgumi (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. janvārī vai vēlāk). Šī interpretācija nav apstiprināta izmantošanai Eiropas Savienības teritorijā.
- SFPIK 16, Neto ieguldījumu ārvalstu darījumos riska ierobežošana (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2008. gada 1. oktobrī vai vēlāk, sabiedrībām, kas piemēro Eiropas Savienībā apstiprinātos SFPS, spēkā pārskata periodiem, kas sākas pēc 2009. gada 1. jūlija).
- SFPIK 17 Nefinanšu aktīvu sadale dalībniekiem (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk). Interpretācija nav apstiprināta izmantošanai Eiropas Savienības teritorijā.
- SFPIK 18 Aktīvu pārņemšana no pasūtītājiem (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk). Interpretācija nav apstiprināta izmantošanai Eiropas Savienības teritorijā.

*(c) Interpretācijas un standartu grozījumi, kas nav stājušies spēkā un kuriem nav ietekmes uz Fondu*

- 1. SFPS Starptautisko finanšu pārskatu standartu piemērošana pirmo reizi (grozīts, spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2010. gada 1. janvārī vai vēlāk). Grozījumi nav apstiprināti izmantošanai Eiropas Savienības teritorijā.
- 2. SFPS, Maksājums ar akcijām (grozīts; spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2010. gada 1. janvārī vai vēlāk). Grozījumi nodrošina skaidru principu maksājumu ar akcijām klasifikācijai gan konsolidētajos, gan atsevišķajos finanšu pārskatos. Grozījumi iekļauj atsaukto 8. SFPIK un 11. SFPIK norādījumus. Grozījumi nav apstiprināti izmantošanai ES.
- Tiesību emisijas klasifikācija– Grozījumi 32. SGS (izdoti 2009. gada 8. oktobrī, spēkā pārskata periodiem, kuri sākas 2010. gada 1. februārī vai vēlāk. Grozījumi atbrīvo noteiktu tiesību par akciju iegādi, emisiju ar atlīdzību ārvalstu valūtā klasifikāciju par atvasinātiem finanšu instrumentiem.
- SFPIK 19 Finanšu saistību dzēšana ar pašu kapitāla instrumentiem (spēkā pārskata periodiem, kuri sākas 2010. gada 1. jūlijā vai vēlāk). Šī interpretācija izskaidro uzskaiti, ja sabiedrība vienojas saistību nosacījumos, kā rezultātā saistības tiek dzēstas, parādniekam par izmaiņām piešķirot kapitāla instrumentus kreditoram. Peļņa vai zaudējumi tiek atzīti visaptverošajā ienākumu pārskatā, pamatojoties uz pašu kapitāla instrumentu patieso vērtību, kas salīdzināta ar saistību uzskaites vērtību. SFPIK 19 neattiecas uz Fonda darbību.
- Grozījumi 24. SGS, Saistīto pušu atklāšana (izdoti 2009. gada novembrī un ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2011. gada 1. janvārī vai vēlāk). 24. SGS tika pārskatīts 2009. gadā, (a) vienkāršojot saistīto pušu definīciju, precizējot tā paredzēto nozīmi un novēršot neatbilstības, un (b) nodrošinot daļēju atbrīvojumu no prasībām par informācijas atklāšanu ar valdību saistītām organizācijām.
- Starptautisko Finanšu Pārskatu Standartu uzlabojumi (izdoti 2009. gada aprīlī; grozījumi 2. SFPS, 38. SGS, 9. SFPS un 16. SFPIK, ir spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2009. gada 1. jūlijā vai vēlāk; grozījumi 5. SFPS, 8. SFPS, 1. SGS, 7. SGS, 17. SGS, 36. SGS un 39. SGS ir spēkā periodiem, kas sākas 2010. gada 1. janvārī vai vēlāk).
- Starptautiskais Finanšu Pārskatu Standarts maziem un vidējiem uzņēmumiem (izdots 2009. gada jūlijā) ir patstāvīgs standarts, kas pielāgots mazāku uzņēmumu vajadzībām un iespējām.



**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

**2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi** (turpinājums)

**2.2. Procentu un dividenžu ienākumi**

Procentu ieņēmumi tiek atzīti tajā pārskata periodā, kad tie radušies, izmantojot efektīvās procentu likmes metodi, un tajā iekļauti procentu ienākumi no parāda vērtspapīriem un termiņnoguldījumiem.

Procentu ienākumi par visiem procentus pelnošiem finanšu instrumentiem tiek atzīti kā procentu ienākumi no ilgtermiņa noguldījumiem un finanšu ienākumiem visaptverošajā ienākumu pārskatā izmantojot efektīvās procentu likmes metodi. Procentu ienākumi ietver procentus, kas saņemti no termiņnoguldījumiem un naudas bankā.

Efektīvā procentu likmes metode ir finanšu aktīva vai finanšu saistības amortizētās iegādes vērtības aprēķina metode, kas balstīta uz procentu ieņēmumu un izdevumu atzīšanu attiecīgajā periodā. Efektīvā procentu likme paredz, ka nākotnē paredzētie maksājumi vai saņemamā nauda tiek precīzi diskontēti finanšu instrumenta sagaidāmajā dzīves laikā vai, kur nepieciešams, īsākā laika periodā līdz finanšu aktīva vai finanšu saistības neto bilances vērtībai. Aprēķinot efektīvo procentu likmi, Fonda vadība aplēš naudas plūsmas balstoties uz finanšu instrumenta līgumā paredzētajiem nosacījumiem, bet neņem vērā nākotnes zaudējumus. Aprēķins ietver visus maksājumus, kas veikti vai saņemti starp līgumslēdzēju pusēm un ir efektīvās procentu likmes neatņemama sastāvdaļa, darījuma veikšanas izmaksas un citas prēmijas vai diskontus.

**2.3. Pirmās dienas peļņas vai zaudējumu atzīšana**

Starpība starp iegādes cenu un finanšu instrumenta vērtību (turpmāk – pirmās dienas peļņa vai zaudējumi) netiek atzīta visaptverošajā ienākumu pārskatā iegādes brīdī. Pirmās dienas peļņas vai zaudējumu atzīšana tiek noteikta katram darījumam atsevišķi. Starpība tiek vai nu atzīta visaptverošajā ienākumu pārskatā darījuma termiņa laikā, vai atzīšana tiek atlikta līdz brīdim, kad var noteikt finanšu instrumenta patieso vērtību, pamatojoties uz tirgus informāciju, vai tiek atzīta visaptverošajā ienākumu pārskatā finanšu instrumenta dzēšanas vai atsavināšanas brīdī. Finanšu instruments turpmāk tiek uzskaitīts patiesajā vērtībā, kas koriģēta par atlikto pirmās dienas peļņu vai zaudējumiem. Patiesās vērtības izmaiņas tiek atzītas visaptverošajā ienākumu pārskatā, neveicot korekcijas atliktajā 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.

**2.5. Finanšu aktīvi**

Fonda finanšu aktīvi tiek klasificēti sekojošās kategorijās: klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos, 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 peļņā vai zaudējumos tiek sākotnēji uzskaitīti patiesajā vērtībā, visas ar darījuma slēgšanu saistītās izmaksas tiek atzītas visaptverošajā ienākumu pārskatā. Pārējie finanšu aktīvi tiek sākotnēji uzskaitīti patiesajā vērtībā, ietverot ar darījumu slēgšanu saistītās izmaksas.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

**2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi** (turpinājums)

**2.5. Finanšu aktīvi** (turpinājums)

(a) *Finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos*

*Klasifikācija*

Finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos pēc pārvaldes sabiedrības Valdes lēmuma tiek klasificēti šajā kategorijā iegādes brīdī. Finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos 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 peļņā vai zaudējumos tiek uzskaitīti patiesajā vērtībā. Pārvērtēšanas peļņa vai zaudējumi no patiesās vērtības izmaiņām tiek atzīta visaptverošajā ienākumu pārskatā. Procentu ieņēmumi no patiesajā vērtībā novērtētajiem finanšu aktīviem ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos tiek aprēķināti izmantojot efektīvās procentu likmes metodi un tiek atzīti visaptverošajā ienākumu pārskatā. Dividendes no patiesajā vērtībā novērtētajiem finanšu aktīviem ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos tiek atzītas visaptverošajā ienākumu pārskatā, kad ir nodibinātas tiesības saņemt maksājumu.

*Patiesās vērtības noteikšana*

Aktīvā tirgū kotētiem finanšu aktīviem patiesā vērtība tiek noteikta izmantojot kotētās tirgus cenas pārskata perioda beigu datumā. Fondam nav finanšu aktīvi klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos, kas netiek tirgoti aktīvā tirgū. Kotētā tirgus cena ir pēdējā darījuma cena attiecīgās biržas tirdzniecības sesijas slēgšanas brīdī vai pēdējā pieejamā kotētā šo vērtspapīru piršanas 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.

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 peļņā vai zaudējumos.

**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.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

**2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi** (turpinājums)

**2.6. Ieguldījumu īpašumi** (turpinājums)

Izmaiņas ieguldījuma īpašumu patiesajā vērtībā tiek atzītas peļņā vai zaudējumos. 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:

	<b>31.12.2009.</b>	<b>31.12.2008.</b>
	<b>LVL</b>	<b>LVL</b>
1 EUR	0.702804	0.702804
1 USD	0.489	0.495

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 kopsummu 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 pārskatu sagatavošanai”.

**2.9 Nauda un naudas ekvivalenti**

Nauda un tās ekvivalenti sastāv no tekošiem Fonda kontu atlikumiem turētājbankā - AS „SEB banka” - un citiem īstermiņa augsti likvīdiem ieguldījumiem ar sākotnējo termiņu līdz 30 dienām.

Naudas plūsmas pārskats sastādīts pēc netiešās metodes.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

**2. Grāmatvedības uzskaites un novērtēšanas principi** (turpinājums)

**2.10 Ieguldījumu Fonda daļas**

Lai nodrošinātu daļu administrēšanas procesu, ieguldījumu Fonda līdzekļi tiek izteikti ieguldījumu Fonda daļu skaitā (turpmāk – Ieguldījumu Fonda daļas). Ieguldījumu Fonda daļa ir ieguldījumu fondā iemaksāto līdzekļu uzskaites vienība, kas tiek izmantota darījumos ar šiem līdzekļiem. Ieguldījumu Fonda daļa ir vērtspapīrs un tas ir iekļauts Rīgas Fondu biržas Baltijas Fondu sarakstā. Tirdzniecība ar daļām netiek veikta Rīgas Fondu biržā, jo Fonds ir slēgtais ieguldījumu 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 ieguldījumu 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 peļņā vai zaudējumos. 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 peļņā vai zaudējumos tajā periodā, kurā tie radušies.

**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 peļņā vai zaudējumos (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. Fonda līdzekļu pārvalde balstās uz to, ka finanšu 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.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

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

*Situācija pasaules un Latvijas finanšu tirgos un ekonomikā*

Globālās ekonomikas krīze 2009. gadā, iespējams, sasniedza savu zemāko punktu. Globāli koordinētu stimulojošu soļu rezultātā ir būtiski uzlabojusies situācija pasaules finanšu instrumentu tirgos. Ir sākusi uzlaboties banku sektora likviditāte, starpbanku kredītu procentu likmes atrodas rekordzemā līmenī, un cenu svārstību indeksi fondu biržās ir būtiski pazeminājušies. Tajā pat laikā nevar ar pilnu pārliecību teikt, ka visas globālās ekonomikas problēmas jau ir atrisinātas. Krīze ietekmēs visas pasaules un arī Latvijas ekonomisko attīstību daudzu gadu garumā. Ietekmes lielumu nav iespējams precīzi noteikt, tāpat nav iespējams no tās pilnībā pasargāties.

Vadība nevar ticami noteikt ietekmi uz Fonda finansiālo stāvokli, ko izraisītu atkārtota likviditātes pasliktināšanās finanšu tirgos, svārstīguma palielinājums valūtu un ieguldījumu tirgos, kā arī turpmāka Latvijas ekonomikas lejupslīde. Vadība ir pārliecināta, ka pašreizējos apstākļos tā izmanto visus tās rīcībā esošos līdzekļus, lai nodrošinātu veiksmīgu Fonda attīstību.

Salīdzinot ar 2008. gadu un 2009. gada sākumu, ir pieaugusi gan jaunu emitentu aktivitāte, gan tirdzniecības aktivitāte otrreizējā tirgū, tādējādi mazinot risku, ka ieguldījumu sabiedrībai Fonda aktīvus būtu jārealizē par nepamatoti zemām cenām.

**(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 97.59 % no Fonda neto aktīviem. Kredītrisks šāda veida ieguldījumiem tiek ļoti rūpīgi analizēts gan pirms ieguldījumu veikšanas, gan visā ieguldījuma laikā.

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 neatkarīgi sertificēti vērtētāji, Sabiedrības pārstāvis un Turētājbankas pārstāvis.

Nekustamā īpašuma novērtējums tiek veikts atbilstoši Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem un to veic neatkarīgi sertificēti vērtētāji. 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.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

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

**(a) Kredītrisks** (turpinājums)

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, līdz pat 100% no Fonda vērtības un 100 % no jebkura šāda rādītāja: viena emitenta pamatkapitāla un viena emitenta balsstiesību kopējā apjoma. Uz pārskata gada beigām Fonds veicis ieguldījumu SIA „Build up” kapitāldaļās un to kopējais apjoms ir 70 % 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 2010. 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 nosepts aizdevums vai tiesas ceļā. (Skat. 11. 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 peļņā vai zaudējumos, šajā pielikumā sniegtajās jūtīguma analīzēs nav norādīta ietekme uz pašu kapitālu.

**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 2009. gada 31. decembrī*

Fondam 2009. gada 31. decembrī nav ieguldījumu parāda vērtspapīros, savukārt pārējiem procentus nesošiem finanšu aktīviem ir noteikta fiksēta procentu likme un tie uzskaitīti amortizētajā iegādes vērtībā.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

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

**(c) Tirgus risks** (turpinājums)

*(b) 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.

**Cenu svārstību risks** – 2009. 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. 7. un 10. pielikumu).

*(c) Aktīvu jūtīgums uz valūtas kursu svārstībām 2009. gada 31. decembrī*

Valūtas kursu svārstību riska aprēķins tika veikts uz 2009. gada 31. decembra uzskaites vērtībām. Valūtas kursa svārstības ir pieņemtas 10% robežās.

	<b>Ieguldījuma valūta</b>	<b>Uzskaites vērtība</b>	<b>Ietekme uz pārskata gada peļņu -10%</b>	<b>Ietekme uz pārskata gada peļņu +10%</b>
		<b>LVL</b>	<b>LVL</b>	<b>LVL</b>
<b>Termiņnoguldījumi</b>	EUR	2 102	(210)	210
<b>Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm</b>	USD	23 047	(2 305)	2 305
<b>Aizdevumi</b>	EUR	1 071 243	(107 124)	107 124
<b>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</b>	USD	(31 946)	(3 195)	3 195
		<b>1 064 446</b>	<b>(112 834)</b>	<b>112 834</b>

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

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

(c) **Tirgus risks** (turpinājums)

(d) *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.

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



**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

**4 Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos**

	31.12.2009. LVL	31.12.2009. USD	31.12.2008. LVL	31.12.2008. USD
<b><u>Ieguldījumi fondu ieguldījumu apliecībās</u></b>				
<b><i>Latu Rezerves Fonds</i></b>				
<b><i>(ISIN kods LV0000400067)</i></b>				
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%
<b><u>Ārpusbiržas tirgotie vērtspapīri</u></b>				
<b><i>Ieguldījumi Latvijas Republikā</i></b>				
<b><u>Komerccabiedrību kapitāla vērtspapīri</u></b>				
<b><i>Ieguldījums SIA „Build up”</i></b>				
Kapitāldaļu skaits	<b>140</b>	<b>140</b>	-	-
Vērtspapīru iegādes vērtība	1 400	2 800	-	-
Vērtspapīru uzskaites vērtība	1 400	2 863	-	-
<b><i>Ieguldījums SIA „Brauna biroji”</i></b>				
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	0.12%	0.12%	22.79%	22.79%
<b>Kopā uzskaites vērtība:</b>	<b>1 400</b>	<b>2 863</b>	<b>457 182</b>	<b>923 601</b>
<b>Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos kopā:</b>	<b>0.13%</b>	<b>0.13%</b>	<b>23.60%</b>	<b>23.60%</b>

2009. gadā 26. februārī tika saņemti LVL 370 000 no SIA „Braunu biroji” pamatkapitāla samazināšanas, samazinot Fondam piederošo SIA „Braunu biroji” kapitāldaļu īpatsvaru līdz 14.05%. 2009. gada 23. decembrī tika pārdotas visas Fondam piederošās SIA „Braunu biroji” kapitāldaļas.

**5 Aizdevumi**

	31.12.2009. LVL	31.12.2009. USD	31.12.2008. LVL	31.12.2008. USD
<b>Kapitālieguldījums SIA „Build up” tirdzniecības centra būvei Ādažos</b>				
<b>Atrašanās: Rīgas raj., Ādažu pag.,</b>				
Uzskaites vērtība	1 071 243	2 190 682	459 804	928 897
Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos	97.59%	97.59%	20.48%	20.48%
<b>Aizdevumi kopā:</b>	<b>1 071 243</b>	<b>2 190 682</b>	<b>459 804</b>	<b>928 897</b>
<b>Ieguldījuma īpatsvars procentos fonda neto aktīvos kopā:</b>	<b>97.59%</b>	<b>97.59%</b>	<b>20.48%</b>	<b>20.48%</b>

(a) Aizdevumi 2009.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 2010. gada 30. jūnijam.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)**

(b) *Aizdevumi 2008.gada 31. decembrī*

Saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem projekta SIA „Build up” darījums tika klasificēts 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.

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

**6 Termiņnoguldījumi**

(a) *Termiņnoguldījumi uz 2009. gada 31. decembri*

Uz 2009. gada 31. decembri Fonda aktīvi nebija izvietoti termiņnoguldījumos.

(b) *Termiņnoguldījumi uz 2008. gada 31. decembri*

	<b>31.12.2008.</b>	<b>31.12.2008.</b>
	<b>LVL</b>	<b>USD</b>
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
	<b>509 617</b>	<b>1 029 529</b>

**7 Atvasinātie finanšu instrumenti**

2009. gadā un 2008. gadā atvasinātie finanšu instrumenti tika izmantoti kā valūtas riska svārstību samazināšanas instruments, noslēdzot valūtas maiņas nākotnes līgumus (*Forward*) ar A/S „SEB banka” uz valūtas pozīcijām USD/EUR. Valūtas maiņas nākotnes līgumu (*Forward*) patiesā vērtība ir aprēķināta pēc tirgus likmēm. Uz 2009. gada 31. decembri nebija noslēgts neviens valūtas maiņas nākotnes līgums (*Forward*) (31.12.2008 - 17 380 LVL, kas ir 35 110 USD ).

**8 Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm**

	<b>31.12.2009.</b>	<b>31.12.2009.</b>	<b>31.12.2008.</b>	<b>31.12.2008.</b>
	<b>LVL</b>	<b>USD</b>	<b>LVL</b>	<b>USD</b>
Norēķinu konti Turētājbankā - A/S “SEB banka”				
Norēķinu konts LVL	31 864	65 161	2 165	4 373
Norēķinu konts USD	23 047	47 131	519 398	1 049 290
Norēķinu konts EUR	-	-	7	14
Atvērtais depozīts	2 102	4 299	-	-
	<b>57 013</b>	<b>116 591</b>	<b>521 570</b>	<b>1 053 677</b>
<b>Īpatsvars procentos fonda neto aktīvos</b>	<b>5.19%</b>	<b>5.19%</b>	<b>26.92%</b>	<b>26.92%</b>

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)**

**9 Uzkrātie izdevumi**

	<b>31.12.2009.</b>	<b>31.12.2009.</b>	<b>31.12.2008.</b>	<b>31.12.2008.</b>
	<b>LVL</b>	<b>USD</b>	<b>LVL</b>	<b>USD</b>
Atlīdzība pārvaldītājam – SEB Wealth Management	(29 289)	(59 895)	(27 137)	(54 822)
Atlīdzība turētājbankai – SEB banka	(2 657)	(5 435)	(2 456)	(4 961)
	<b>(31 946)</b>	<b>(65 330)</b>	<b>(29 593)</b>	<b>(59 783)</b>

**10 Finanšu aktīvu un saistību sadalījums pēc valūtām**

Tabulā atspoguļotās vērtības ir uzrādītas latos (LVL).

(a) Aktīvu un saistību sadalījums pēc valūtām 2009.gada 31. decembrī

	<b>LVL</b>	<b>EUR</b>	<b>USD</b>	<b>Kopā</b>
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos</i>	1 400	-	-	<b>1 400</b>
<i>Aizdevumi</i>	-	1 071 243	-	<b>1 071 243</b>
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēs</i>	31 864	2 102	23 047	<b>57 013</b>
<i>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</i>	-	-	(31 946)	<b>(31 946)</b>
<b>Kopā</b>	<b>33 264</b>	<b>1 073 345</b>	<b>(8 899)</b>	<b>1 097 710</b>
<b>Tīrā pozīcija % no neto aktīviem</b>	<b>3.03%</b>	<b>97.78%</b>	<b>(0.81%)</b>	<b>100%</b>

Tabulā atspoguļotās vērtības ir uzrādītas latos (LVL).

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

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

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)**

**11 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 2010. gada 31. decembrim.

(a) *Aktīvu un saistību termiņstruktūra 2009.gada 31. decembrī*

	Uz pieprasījumu	Līdz 1 gadam	Kopā
	LVL	LVL	LVL
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos</i>	-	1 400	1 400
<i>Aizdevumi</i>	-	1 071 243	1 071 243
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēs</i>	57 013	-	57 013
<i>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</i>	(31 946)	-	(31 946)
<b>Neto aktīvi kopā</b>	<b>25 067</b>	<b>1 072 643</b>	<b>1 097 710</b>
<b>Tīrā pozīcija % no neto aktīviem</b>	<b>2.28%</b>	<b>97.72%</b>	<b>100%</b>

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

	Uz pieprasījumu	Līdz 1 gadam	Kopā
	LVL	LVL	LVL
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos</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 kredītiestādēs</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)
<b>Neto aktīvi kopā</b>	<b>509 214</b>	<b>1 428 340</b>	<b>1 937 554</b>
<b>Tīrā pozīcija % no neto aktīviem</b>	<b>26.28%</b>	<b>73.72%</b>	<b>100%</b>

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

**12 Aktīvu un saistību termiņstruktūra sadalījumā pa procentu likmju maiņas datumiem**

(a) *Aktīvu un saistību termiņstruktūra sadalījumā pa procentu likmju maiņas datumiem 2009.gada 31. decembrī*

	<b>Bez procentiem LVL</b>	<b>Līdz 1 gadam LVL</b>	<b>Kopā LVL</b>
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos</i>	1 400	-	1 400
<i>Aizdevumi</i>	-	1 071 243	1 071 243
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēs</i>	54 911	2 102	57 013
<i>Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi</i>	(31 946)	-	(31 946)
<b>Neto aktīvi kopā</b>	<b>24 365</b>	<b>1 073 345</b>	<b>1 097 710</b>
<b>Tirā pozīcija % no neto aktīviem</b>	<b>2.22%</b>	<b>97.78%</b>	<b>100%</b>

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

	<b>Bez procentiem LVL</b>	<b>Līdz 1 gadam LVL</b>	<b>Kopā LVL</b>
<i>Klasificēti kā patiesajā vērtībā novērtētie finanšu aktīvi ar atspoguļojumu peļņā vai zaudējumos</i>	457 182	-	457 182
<i>Termiņnoguldījumi</i>	-	509 617	509 617
<i>Aizdevumi</i>	-	459 804	459 804
<i>Prasības uz pieprasījumu kredītiestādēs</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)
<b>Neto aktīvi kopā</b>	<b>968 133</b>	<b>969 421</b>	<b>1 937 554</b>
<b>Tirā pozīcija % no neto aktīviem</b>	<b>49.97%</b>	<b>50.03%</b>	<b>100%</b>

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS "NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS"  
2009. GADA PĀRSKATS**

Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)

**13 Ieguldījumu kustības pārskats**

*(a) Ieguldījumu kustības pārskats 2009. 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	457 182	1 400	(417 958)	(39 224)	1 400
Terminnoguldījumi	509 617	-	(509 617)	-	-
Aizdevumi	459 804	611 439	-	-	1 071 243
Atvasinātie finanšu instrumenti	17 380	-	(17 380)	-	-
	<b>1 443 983</b>	<b>612 839</b>	<b>(944 955)</b>	<b>(39 224)</b>	<b>1 072 643</b>

*(b) 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)	-	-
Terminnoguldījumi	-	509 617	-	-	509 617
Aizdevumi	462 546	459 804	(462 546)	-	459 804
Atvasinātie finanšu instrumenti	(18 096)	-	-	35 476	17 380
	<b>1 662 258</b>	<b>1 927 514</b>	<b>(2 152 842)</b>	<b>7 053</b>	<b>1 443 983</b>

**14 Nerealizētais ieguldījumu vērtības (samazinājums) / pieaugums, neto**

	2009 LVL	2009 USD	2008 LVL	2008 USD
Ieguldījumu fondi	-	-	417	875
Kapitāldaļu pārvērtēšanas rezultāts	(39 224)	(77 683)	-	-
Nākotnes valūtas līgumu pārvērtēšanas rezultāts	-	-	35 476	74 385
	<b>(39 224)</b>	<b>(77 683)</b>	<b>35 893</b>	<b>75 260</b>

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS “NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”  
2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem (turpinājums)**

**15 Realizētais ieguldījumu vērtības (samazinājums) / pieaugums, neto**

	<b>2009</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>
	<b>LVL</b>	<b>USD</b>	<b>LVL</b>	<b>USD</b>
Valsts un komercsabiedrību parāda vērtspapīri	-	-	(7 541)	(15 812)
Ieguldījumu fondi	14 864	29 438	226	474
Ieguldījumu īpašumi	-	-	268 293	562 550
Aizdevumi – projekta pārtraukšana	-	-	(21 007)	(44 047)
Nākotnes valūtas līgumu realizēto darījumu neto rezultāts	(42 084)	(83 346)	63 098	132 302
	<b>(27 220)</b>	<b>(53 908)</b>	<b>303 069</b>	<b>635 467</b>

**16 Neto aktīvu vērtības dinamika un Fonda ieguldījumu apliecības ienesīgums**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Neto aktīvu vērtības izmaiņa, LVL	(839 844)	242 111	(40 413)
Fonda ieguldījumu apliecību skaits	1 320 000	2 200 000	2 200 000
Fonda ieguldījumu apliecības vērtība, LVL	0.83160	0.88071	0.77066
Fonda ieguldījumu apliecības ienesīgums	<b>-5.58%</b>	<b>14.28%</b>	<b>-2.33%</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Neto aktīvu vērtības izmaiņa, USD	(1 669 445)	411 270	264 444
Fonda ieguldījumu apliecību skaits	1 320 000	2 200 000	2 200 000
Fonda ieguldījumu apliecības vērtība, USD	1.70061	1.77921	1.59226
Fonda ieguldījumu apliecības gada ienesīgums	<b>-4.42%</b>	<b>11.74%</b>	<b>8.17%</b>

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

**17 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*

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>LVL</b>	<b>LVL</b>
Atlīdzība līdzekļu pārvaldītājam	<b>(30 275)</b>	<b>(26 114)</b>

*(b) Darījumi ar Turētājbanku – SEB banka:*

Atlīdzība turētājbankai	(5 449)	(4 700)
Procentu ienākumi no termiņnoguldījumiem un prasībām pret kredītiestādi	13 458	25 391
	<b>8 009</b>	<b>20 691</b>

Visi vērtspapīri tiek glabāti Turētājbankas A/S “SEB banka” kontos.

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS “NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA FONDS”**  
**2009. GADA PĀRSKATS**

**Pielikumi finanšu pārskatiem** (turpinājums)

**18 Informācija par Fonda ieguldījumu apliecību turētājiem**

2009. gada 31. decembrī Fonda ieguldījumu apliecību īpatsvars emitēto ieguldījumu apliecību kopskaitā, kuras ir ieguldījumu pārvaldes sabiedrības saistīto personu turējumā – 62 %. Norādīto īpatsvaru sastāda SEB Wealth Management IPAS pārvaldīto portfeļu īpašumā esošās “Nekustamā īpašuma fonds” ieguldījumu apliecības (48%), SEB Wealth Management IPAS mātes uzņēmuma A/S SEB banka īpašumā esošās “Nekustamā īpašuma fonds” ieguldījumu apliecības (13%) un bankas amatpersonu īpašumā esošās “Nekustamā īpašuma fonda” apliecības (1%).

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%).

**19 Ārpusbilances aktīvi un saistības**

2009. gada 31. decembrī Fondam nav ārpusbilances aktīvi un saistības.

**20 Informācija par aktīvu atsavināšanas ierobežojumiem**

2009. gada 31. decembrī Fonda aktīviem nav nozīmīgu ierobežojumu to atsavināšanai.

**21 Fonda aktīvu iekļāšana un apgrūtinājumi**

Fonda aktīvi nav iekļāti vai kā citādi apgrūtināti.

**22 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.