

**SLĒGTAIS IEGULDĪJUMU FONDS  
“PAREX BALTIC REAL ESTATE FUND – II”**

Reģ. Nr. 06.03.05.098/23

**2008. GADA GADA PĀRSKATS**

**SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR  
FKTK „IEGULDĪJUMU FONDU GADA PĀRSKATA SAGATAVOŠANAS NOTEIKUMIEM”**

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Satura rādītājs**

INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMU FONDU	3
IEGULDĪJUMU SABIEDRĪBAS ZIŅOJUMS	4
PAZIŅOJUMS PAR IEGULDĪJUMU SABIEDRĪBAS VALDES ATBILDĪBU	6
TURĒTĀJBANKAS ZIŅOJUMS	7
AKTĪVU UN SAISTĪBU PĀRSKATS	9
IENĀKUMU UN IZDEVUMU PĀRSKATS	10
NETO AKTĪVU KUSTĪBAS PĀRSKATS	11
NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS	12
FINANŠU PĀRSKATA PIELIKUMS	13

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"  
2008. gada pārskats**

**Informācija par ieguldījumu fondu**

Fonda nosaukums:	Parex Baltic Real Estate fund - II	
Fonda veids:	Slēgtais ieguldījumu fonds	
Fonda reģistrācijas datums:	2006. gada 7. aprīlis	
Fonda numurs:	06.03.05.098/23	
leguldījumu pārvaldes sabiedrības nosaukums:	Parex Asset Management	
leguldījumu pārvaldes sabiedrības juridiskā adrese:	Z.A.Meierovica bulvāris 14, Rīga, LV-1050, Latvija	
leguldījumu pārvaldes sabiedrības reģistrācijas numurs:	40003577500	
Licences ieguldījumu pārvaldes sabiedrības darbībai numurs:	06.03.07.098/181	
Fonda līdzekļu turētājbankas nosaukums:	Akciju sabiedrība "Parex banka"	
Fonda līdzekļu turētājbankas juridiskā adrese:	Smilšu 3, Rīga LV 1522, Latvija	
Fonda līdzekļu turētājbankas reģistrācijas numurs:	40003074590	
leguldījumu pārvaldes sabiedrības padomes locekļu, valdes locekļu un fonda pārvaldnieku vārds un uzvārds:	<i>leguldījumu pārvaldes sabiedrības padome:</i> Padomes priekšsēdētājs – Nils Melngailis – iecelts 17.04.2009. Padomes loceklis – Roberts Stujis – iecelts 25.02.2008. Padomes loceklis – Breiding R. James - iecelts 17.04.2009. Padomes loceklis- Anatolijs Fridmans – iecelts 17.04.2009. Padomes priekšsēdētājs – Gene Zolotorevs - atbrīvots 25.02.2008. Padomes loceklis – Ēriks Brīvmanis – atbrīvots 05.06.2008. Padomes loceklis – Gatis Kokins – atbrīvots 25.02.2008. Padomes loceklis - Leonīds Jamroziks– atbrīvots 25.02.2008.. Padomes priekšsēdētājs – Martiņš Jaunarājs – atbrīvots 18.03.2009. Padomes loceklis –Glenn Frank Woo – atbrīvots 18.03.2009. Padomes priekšsēdētāja vietnieks – Valdis Birkavs – atbrīvots 17.04.2009. Padomes loceklis – Arvids Stipols – atbrīvots 17.04.2009. Padomes loceklis – Raitis Černajis – atbrīvots 17.04.2009. Padomes loceklis – Deniss Grigorenko – atbrīvots 17.04.2009. <i>leguldījumu pārvaldes sabiedrības valde:</i> Valdes priekšsēdētājs/ Prezidents: Roberts Idelsons – iecelts 30.11.2005. Valdes locekle – Elena Coleman- iecelta 30.03.2007. Valdes loceklis – Edgars Makarovs – iecelts 30.03.2007. Valdes loceklis – Zīgurds Vaikulis – iecelts 30.03.2007. Valdes loceklis – Igors Petrovs – iecelts 22.05.2008. Valdes loceklis – Sergejs Medvedevs – atbrīvots 22.05.2008. Valdes loceklis – Rems Kargins – atbrīvots 15.01.2009. <i>Fonda pārvaldnieki:</i> Roberts Idelsons Voldemārs Sprūžs Jānis Vizbulis	
Finanšu pārskata periods	2008. gada 1. janvāris - 2008. gada 31. decembris	
Revidents	Dāna Krišjāne Zvērināta revidente Sertifikāts Nr. 124 Licence Nr.17	SIA "Ernst & Young Baltic" Muitas iela1 , Rīga Latvija, LV – 1010

## SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II" 2008. gada pārskats

### ieguldījumu sabiedrības ziņojums

Slēgtā ieguldījumu fonda "Parex Baltic Real Estate fund II" (turpmāk tekstā – Fonds), Reģ. Nr. 06.03.05.098/23 reģistrēts Latvijā Finanšu un kapitāla komisijā 07.04.2006., kuru pārvalda "Parex Asset Management" IPAS, (turpmāk tekstā – Pārvaldnieks) reģ. nr. 40003074590, Z.A. Meierovica bulvāris 14, Rīga, LV-1050, izsniegta licence 15.02.2002. Nr. 06.03.07.098/181, ieguldīšanas mērķis ir nodrošināt Fonda ieguldītājiem kapitāla pieaugumu, veicot investīcijas, galvenokārt, nekustamā īpašuma objektos, kas ir reģistrēti Baltijas valstīs. Starplaikos starp darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem vai pirms un pēc to izpildes Fonda naudas līdzekļi var tikt izvietoti arī finanšu instrumentos.

Uz 2008. gada beigām no visiem Fonda aktīviem 89.54 % bija izvietoti nekustamajos īpašumos. Fonda neto aktīvu kopējais apjoms bija 21'978'432 Eur (15'446'530 LVL) un vienas ieguldījumu apliecības vērtība bija 691.08 Eur (485.69 LVL). Fonda ienesīgums kopš darbības sākuma ir negatīvs – 12,62%.

Laika posmā kopš Fonda Pārvaldītāja aktīvas darbības uzsākšanas nekustamo īpašumu iegādei ir izvērtēti vairāk nekā 300 dažādi nekustamo īpašumu projekti. Fonda portfelis uz pārskata beigām sastāvēja no 11 nekustamā īpašuma projektiem, no kuriem 3 projekti ir naudas plūsmas objekti un 8 attīstības projekti. 1 (viens) objekts kurš tika iegādāts caur izsoli, ir iegādes stadijā.

Uz pārskata beigām fonda struktūra sastāvēja no sekojošiem īpašumu veidiem: 67.8% no Fonda kopējiem līdzekļiem ir investēti projektos, kas nodrošina tekošo naudas plūsmu, 11.43% veido ieguldījumi zemes gabalos ar jaukta tipa apbūves iespējām, 6.50% zemes gabalos ar komerciāla rakstura izmantošanas mērķi, 2.66% zemes gabalos ar iespēju attīstīt privātmāju apbūvi.

2008.gadā Fonda pārvaldnieks pabeidza līdzekļu izvietojumu nekustamā īpašuma projektos, iegādājoties papildus zemes gabalu Jelgavā, Rīgas ielā kas robežojas ar jau esošu zemes gabalu Fonda portfelī ar mērķi attīstīt tirdzniecības kompleksu konkrētiem nomniekiem un panākot optimālu plānotā kompleksa lielumu. Pārskata periodā tika uzsākts darbs pie tirdzniecības centra skiču projekta izstrādes.

Paralēli tam tika aktīvi strādāts pie objektu attīstības - projektēšanas un nomnieku piesaistes komercobjektiem Ogrē, Jelgavā, Pasta ielā, Daugavpilī. Pārskata periodā tika saskaņots Ogres novada domē skiču projekts, kas paredz uz zemes gabala izvietot piecu stāvu darījumu un dzīvojamo platību jaunbūvi ar pazemes autostāvvietām. Pārskata periodā Vangažu objektam tika izstrādāti māju skiču projekti, lai varētu turpināt darbu pie detālplānojuma izstrādes kuru veic SIA "Metrum".

Valsts ekonomiskā stāvokļa izmaiņu rezultātā pārskata periodā būtiski mainījās situācija ar Nomnieku maksātspēju visos naudas plūsmas objektos. Abos lielākajos objektos Kr. Barona iela 2, Rīga un T/C "Dainava", Kauņa, Lietuva Nomnieki nevarēja izpildīt savas saistības par nomu, kā rezultātā tika lauzti abi nomas līgumi. Pārējos naudas plūsmas objektos, pēc Nomnieku lūguma ir samazinātas nomas maksas robežās no 20-30%.

Pēc Fonda pārvērtēšanas 2008.gada decembra beigās Viena Fonda daļas vērtība samazinājās par 34.66 %. Zemes gabaliem, kas paredzēti attīstībai vērtība vidēji samazinājās par 47.74 %, naudas plūsmas objektiem par 30-21 %.

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"  
2008. gada pārskats**

**leguldījumu stratēģija 2009. gadam:**

Fonda galvenais mērķis nākamajam periodam ir strādāt ar esošo naudas plūsmas objektu pārstrukturizāciju un jaunu nomnieku piesaisti, kā arī turpināt attīstīt Fonda portfeli esošos nekustamā īpašuma attīstības projektus pielāgojoties šī brīža ekonomiskajai situācijai:

1/ Projektā Nr. 33 - Vangaži, Rīgas rajons, strādāt pie projekta detālplānojuma izstrādes un koncepcijas realizācijas. Piesaistīt sadarbības partnerus, kas izstrādātu māju skīču projektus detālplānojuma ietvaros;

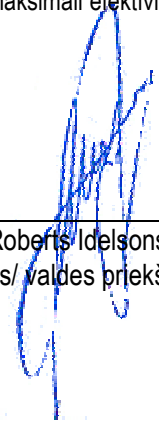
2/ Projektā Nr. 45 - Rīgas iela 42, Jelgava, turpināt darbu pie Nomnieku piesaistes ņemot vērā Nomnieku plānu izmaiņas valsts jaunajos ekonomiskās situācijas apstākļos, atkarība no Nomnieku precizētajiem plāniem turpināt projektēšanas darbus pārejot no skīču projekta stadijas uz tehniskā projekta stadiju ;

3/ Projektā Nr. 19 – Brīvības iela 1A, Ogre – izstrādāt tehnisko projektu jaukta tipa ēkai, kurā būtu paredzēti 40% no visas ēkas dzīvojamās platības, pārējās komercplatības (biroji, tirdzniecības platības), turpināt Nomnieku piesaisti komercplatībām. Pēc projekta izstrādes Investīciju Komiteja lems par tālāko projekta virzību;

4/ Projektā Nr. 39 – Balvu iela 1a, Daugavpils – izstrādāt jaunu projekta koncepciju, kas būtu veiksmīgi realizējama šī brīža ekonomiskajā situācijā, kā arī turpināt darbu pie nomnieku piesaistes. Veiksmīgas nomnieku piesaistes gadījumā, uzsākt projektēšanas darbus;

5/ turpināt darbu jaunajos ekonomiskajos apstākļos pie Kr. Barona iela 2, Rīga un T/C "Dainava", Kauņa, Lietuva nomnieku izmaiņām , meklējot jaunus risinājumus,

IPAS "Parex Asset Management" arī turpmāk centīsies maksimāli efektīvi pārvaldīt Fonda līdzekļus lai 2009. gadā nodrošinātu lielāku Fonda neto aktīvu vērtības pieaugumu.

  
\_\_\_\_\_  
Roberts Idelsons  
Prezidents/ valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2009. gada 30. aprīlī.

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"  
2008. gada pārskats**

**Paziņojums par ieguldījumu sabiedrības valdes atbildību**

Ieguldījumu sabiedrības (turpmāk tekstā – Sabiedrība) valde ir atbildīga par ieguldījumu fonda "Parex Baltic Real Estate fund - II" (turpmāk tekstā – Fonds) finanšu pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskats, kas atspoguļots no 9. līdz 26. lappusei, ir sagatavots, pamatojoties uz attaisnojuma dokumentiem, un sniedz patiesu priekšstatu par Fonda finansiālo stāvokli uz 2008. gada 31. decembri .

Iepriekš minētais finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem un Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumiem par "ieguldījumu fondu gada pārskata sagatavošanas noteikumi" un ar Eiropas Savienības apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskata standartiem (SFPS). Pārskata periodā ir konsekventi izmantotas atbilstošas uzskaites metodes. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.

Ieguldījumu sabiedrības valde ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II" aktīvu saglabāšanu, kā arī krāpšanas un citu negodīgu darbību atklāšanu un novēršanu. Valde ir arī atbildīga par Latvijas Republikas ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likuma, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumu un citu LR likumdošanas prasību izpildi.



---

Roberts Idelsons  
Prezidents/valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2009. gada 30. aprīlī

## TURĒTĀJBANKAS ZIŅOJUMS

SIF "Parex Baltic Real Estate fund-II"  
ieguldījumu apliecību turētājiem

Nr. 2.3.10.- 04/08/6

Ar šo a/s "Parex Banka", kas reģistrēta LR Uzņēmumu reģistrā 1992. gada 14. maijā ar Nr. 40003074590 un atrodas Rīgā, Smilšu ielā 3, apliecina, ka:

Saskaņā ar Latvijas Republikas likumu "Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām", Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumiem, citām LR likumdošanas prasībām un Turētājbankas līgumu, kas noslēgts 2006. gada 10. martā, a/s "Parex Banka" (turpmāk tekstā – Turētājbanka) pilda turētājbankas funkcijas IPAS "Parex Asset Management" (turpmāk tekstā – Sabiedrība) dibinātajam fondam SIF "Parex Baltic Real Estate fund-II" (turpmāk tekstā - Fonds);

Turētājbanka ir atbildīga par uz turētājbankām attiecināmu LR likumdošanas prasību un Turētājbankas līguma izpildi. Galvenie Turētājbankas pienākumi ir sekojoši:

- glabāt Fonda mantu, kā arī dokumentus, kas apstiprina īpašuma tiesības saskaņā ar LR likumdošanas prasībām;
- nodrošināt Fonda kontu apkalpošanu, Sabiedrības rīkojumu pieņemšanu un izpildi, kā arī norēķinu veikšanu saskaņā ar LR likumdošanas prasībām un esošo tirgus praksi;
- nodrošināt Sabiedrību ar regulārām atskaitēm par Fonda mantu un tās vērtību (vērtspapīru cenām);
- sekot Sabiedrības veiktās Fonda vērtības un Fonda daļas vērtības noteikšanas pareizībai un atbilstībai LR likumdošanas aktiem;
- sekot Sabiedrības veiktās ieguldījumu apliecību emisijas, pārdošanas un atpakaļpirkšanas pareizībai un likumībai;

Ieguldījumu apliecību emisija, pārdošana un atpakaļpirkšana tiek veikta atbilstoši likuma "Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām", Fonda prospekta un Fonda pārvaldes nolikuma prasībām;

Fonda mantas glabāšana tiek veikta atbilstoši likuma "Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām" un Turētājbankas līguma prasībām;



Fonda neto aktīvu vērtības aprēķināšana tiek veikta atbilstoši likuma "Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām", Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumu, Fonda prospekta un Fonda pārvaldes nolikuma prasībām;

Sabiedrības rīkojumi, kā arī veiktie darījumi ar SIF "Parex Baltic Real Estate fund-II" mantu notiek saskaņā ar likumu "Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām", Fonda prospekta, Fonda pārvaldes nolikuma un Turētājbankas līguma prasībām.

Atskaites periodā Sabiedrības darbības ar Fonda mantu netika novērotas nekādas kļūdas vai nelikumības. A/s "Parex Banka" ir apmierināta ar sadarbību Turētājbankas funkciju veikšanā.



Nils Melngailis  
Valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2009. gada 16.februārī

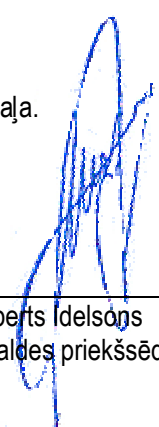




**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Aktīvu un saistību pārskats**  
**LVL**

	Piezīme	<u>31.12.2008.</u> <u>LVL</u>	<u>31.12.2007.</u> <u>LVL</u>
<b>Aktīvi</b>			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	4	169 982	1 501 891
Tirdzniecības nolūka turēti finanšu ieguldījumi Parāda vērtspapīri un citi vērtspapīri ar fiksētu ienākumu	6	194 502	305 084
Līdz termiņa beigām turēti finanšu ieguldījumi Noguldījumi kredītiestādēs	4	210 913	-
Ieguldījumu īpašumi	5	14 136 750	21 021 982
Debitoru parādi	8	493 307	16 099
Avansa maksājumi	7	285 616	962 731
Uzkrātie ienākumi		-	234
Pārējie aktīvi		4166	-
<b>Kopā aktīvi</b>		<b><u>15 495 236</u></b>	<b><u>23 808 021</u></b>
Uzkrātie izdevumi	9	(29 091)	(30 123)
Uzkrājumi saistībām un maksājumiem		(6 928)	(7 186)
Pārējās saistības		(12 687)	(2 861)
<b>Kopā saistības</b>		<b><u>(48 706)</u></b>	<b><u>(40 170)</u></b>
<b>Neto aktīvi</b>		<b><u>15 446 530</u></b>	<b><u>23 767 851</u></b>

Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

  
 \_\_\_\_\_  
 Roberts Idelsons  
 Prezidents/ valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2009. gada 30. aprīlī

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Ienākumu un izdevumu pārskats**  
**LVL**

	Piezīme	<u>2008</u> <u>LVL</u>	<u>2007</u> <u>LVL</u>
<b>Pārskata perioda ienākumi</b>			
Procentu ienākumi	10	64 939	284 664
Ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu izīrēšanas un iznomāšanas	11	1 328 232	417 649
Pārējie ieņēmumi		511	44
		<b>1 393 682</b>	<b>702 357</b>
<b>Pārskata perioda izdevumi</b>			
Atlīdzība ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai	18	(365 248)	(318 602)
Atlīdzība turētājbankai	18	(36 525)	(31 860)
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi		(88 994)	(59 671)
Pārējie izdevumi	12	(292 107)	(21)
		<b>(782 874)</b>	<b>(410 154)</b>
<b>Ieguldījumu vērtības pieaugums</b>			
Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ (samazinājums)	4	677	-
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ (samazinājums)	3	(8 890 412)	910 168
		<b>(8 889 735)</b>	<b>910 168</b>
Ārvalstu valūtas pārvērtēšanas (zaudējumi)		(658)	(1 165)
Nodokļi un nodevas		(41 736)	(18 218)
		<b>(8 321 321)</b>	<b>1 182 988</b>

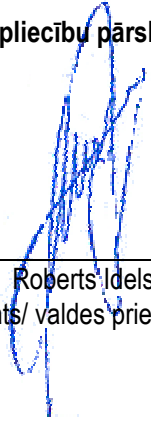
Pielikums ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

\_\_\_\_\_  
 Roberts Idelsons  
 Prezidents/ valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2009. gada 30. aprīlī

SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"  
2008. gada pārskats  
Neto aktīvu kustības pārskats  
LVL

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>LVL</u>	<u>LVL</u>
Neto aktīvi pārskata perioda sākumā	23 767 851	14 130 106
ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu pieaugums/ (samazinājums)	(8 321 321)	1 182 988
leņēmumi no ieguldījumu apliecību pārdošanas	-	8 454 757
Neto aktīvu pieaugums pārskata periodā	<b>(8 321 321)</b>	<b>9 637 745</b>
<b>Neto aktīvi pārskata perioda beigās</b>	<b>15 446 530</b>	<b>23 767 851</b>
Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata perioda sākumā	31 803.07	20 067.35
Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata perioda beigās	31 803.07	31 803.07
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu apliecību pārskata perioda sākumā	747.34	704.13
<b>Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu apliecību pārskata perioda beigās</b>	<b>485.69</b>	<b>747.34</b>

  
\_\_\_\_\_  
Roberts Idelsons  
Prezidents/ valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2009. gada 30. aprīlī

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Naudas plūsmas pārskats**  
**LVL**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	LVL	LVL
Ieguldījumu pārvaldīšanas ienākumi	622 307	726 952
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi	(409 586)	(373 359)
Nodokļi un nodevas	(56 054)	(17 062)
Ieguldījuma īpašumu iegāde	(1 232 719)	(18 310 371)
Finanšu ieguldījumu iegāde	(806 900)	(150 172)
Depozītu izvietošana	(210 841)	-
Finanšu ieguldījumu pārdošana/ dzēšana	762 542	3 514 020
Ārvalstu valūtas konvertācijas rezultāts	(658)	(1 165)
<b>Naudas līdzekļu (samazinājums) saimnieciskās darbības rezultātā</b>	<b>(1 331 909)</b>	<b>(14 611 157)</b>
Ienākumi no ieguldījumu apliecības pārdošanas	-	8 454 757
Naudas līdzekļu pieaugums finansēšanas darbības rezultātā	-	8 454 757
<b>Naudas līdzekļu (samazinājums)/ pieaugums</b>	<b>(1 331 909)</b>	<b>(6 156 400)</b>
<b>Naudas līdzekļi pārskata perioda sākumā</b>	<b>1 501 891</b>	<b>7 658 291</b>
<b>Naudas līdzekļi pārskata perioda beigās</b>	<b>169 982</b>	<b>1 501 891</b>

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Pielikums**  
**LVL**

**1. Vispārīga informācija**

Fonda nosaukums:	Parex Baltic Real Estate fund - II
Fonda veids:	Slēgtais ieguldījumu fonds
Juridiskā adrese:	bulvāris 14, Rīga, LV - 1050, Latvija
Fonda ieguldījumu politika:	Investīciju veikšana nekustamā īpašuma objektos, kas ir reģistrēti Baltijas valstīs – Latvijā, Lietuvā un Igaunijā, par pamatvalūtu nosakot Euro (turpmāk – EUR). Investīcijās lielākais uzsvars ir likts uz ieguldījumiem Latvijas tirgu.
Fonda darbības laiks:	5 gadi
Ieguldījuma pārvaldes sabiedrības nosaukums:	Parex Asset Management Z.A.Meierovica bulvāris 14, Rīga, LV - 1050, Latvija

**2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums**

***Finanšu pārskata sagatavošanas principi***

SIF "Parex Baltic Real Estate fondu - II" finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Republikas likumiem, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumiem par "Ieguldījumu fondu gada pārskatu sagatavošanas noteikumi" un ar Eiropas Savienības apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS).

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu un modificēts atbilstoši ieguldījumu nekustamajos īpašumos patiesajai vērtībai.

Finanšu pārskatā par naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība Lats (LVL). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2008. gada 1. janvāra līdz 2008. gada 31. decembrim.

***Ienākumu un izdevumu uzkrāšanas un atzīšanas politika***

Visi procentu ienākumi un izdevumi tiek uzskaitīti, pamatojoties uz uzkrājumu veidošanas principu. Procentu ienākumi un izdevumi tiek aprēķināti izmantojot faktisko procentu metodi.

***Ārvalstu valūtu pārvērtēšana***

Fonda funkcionālā valūta ir Euro, bet saskaņā ar FKTK prasībām Fonds nodrošina arī uzskaiti Latvijas latos. Šis finanšu pārskats ir sagatavots atbilstoši darījumu uzskaitē latos.

Darījumi ārvalstu valūtā tiek pārvērtēti latos pēc darījuma dienā spēkā esošā Latvijas Bankas noteiktā ārvalstu valūtas maiņas kursa. Monetārie aktīvi un pasīvi ārvalstu valūtā tiek pārvērtēti latos pēc pārskata perioda beigās spēkā esošā Latvijas Bankas noteiktā ārvalstu valūtas maiņas kursa. Ārvalstu valūtas maiņas kursa rezultātā iegūtā peļņa vai zaudējumi tiek iekļauti ienākumu un izdevumu pārskatā kā peļņa vai zaudējumi no ārvalstu valūtas pozīciju pārvērtēšanas.

Fonda aktīvu un saistību pārskata sagatavošanā visvairāk izmantoto valūtu Latvijas Bankas noteiktie valūtas maiņas kursi (LVL pret ārvalstu valūtas vienību) bija šādi:

<u>Valūta</u>	<u>31.12.2008.</u>	<u>31.12.2007.</u>
EUR	0.702804	0.702804

Kopš 2005. gada 1. janvāra Latvijas Banka ir noteikusi fiksētu oficiālo lata kursu pret eiro, t.i. 0.702804. No šī brīža Latvijas Banka arī nodrošinās, ka tirgus kurss neatšķirsies no oficiāli noteiktā vairāk par 1%. Tādējādi Fonda turpmākā peļņa vai zaudējumi no eiro kursa svārstībām nebūs nozīmīgi, kamēr Latvijas Banka saglabās iepriekš minēto fiksēto kursu.

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Pielikums**  
**LVL**

**2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)**

***Naudas līdzekļi***

Fonda naudas līdzekļi ir Fonda prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm.

***Termiņnoguldījumi***

Fonda termiņnoguldījumi tiek uzskaitīti to iegādes vērtībā, kas noteikta atbilstoši termiņieguldījumā izvietotam naudas līdzekļu apmēram, kam pieskaitīti kapitalizētie un uzkrātie procentu ienākumi. Procentu ienākumi par izvietotiem termiņnoguldījumiem tiek atzīti pēc uzkrājuma principa, t.i. atbilstoši laika periodam, kas pagājis no termiņnoguldījuma izvietojšanas brīža līdz pārskata perioda beigu datumam.

***Ieguldījumi vērtspapīros***

Visi ieguldījumi vērtspapīros tiek klasificēti kā tirdzniecības nolūkā turētie vērtspapīri, t.i. vērtspapīri tiek iegādāti, lai gūtu peļņu no īstermiņa cenu svārstībām vai dīleru maržas.

Tirdzniecības nolūkos iegādātie vērtspapīri sākotnēji tiek uzskaitīti to iegādes vērtībā un vēlāk pārvērtēti to patiesajā vērtībā, pamatojoties uz pieejamajām tirgus cenām. Tirdzniecības nolūkā turēto vērtspapīru pārvērtēšanas to patiesajā vērtībā rezultāts ir atspoguļots ienākumu un izdevumu pārskatā kā ieguldījumu vērtības palielinājums/ (samazinājums).

Vērtspapīru pārvērtēšana notiek, izmantojot Bloomberg piejamo finanšu informāciju par šo vērtspapīru tirgus pieprasījuma (bid) cenām. Vērtspapīru iegādes un pārdošanas darījumi tiek atzīti norēķinu dienā. Pārdoto vērtspapīru iegādes vērtība tiek noteikta pēc FIFO (first in, first out) metodes.

***Ieguldījumi nekustamajā īpašumā***

Nekustamais īpašums sākotnēji tiek novērtēts atbilstoši iegādes izmaksām. Iegādes izmaksas aprēķina, piršanas cenai pieskaitot izdevumus, kas saistīti ar konkrētā nekustamā īpašuma iegādi (notāra izmaksas, valsts un pašvaldību nodevas utml.). Nekustamā īpašuma rekonstrukcijas, uzlabošanas un atjaunošanas izmaksas pieskaita nekustamā īpašuma sākotnējai vērtībai, ja paredzēts, ka šīs izmaksas palielinās no nekustamā īpašuma sagaidāmos nākotnes ekonomiskos labumus.

Fonda ieguldījumiem nekustamajā īpašumā tirgus vērtību nosaka reizi gadā. Ja pārskata perioda laikā nekustamā īpašuma tirgus vērtība kļūst ievērojami atšķirīga no tā vērtības pārskata perioda sākumā, Fonda nekustamā īpašuma pārvērtēšanu var veikt arī biežāk. Šajā gadījumā lēmumu par nekustamā īpašuma pārvērtēšanu pieņem Sabiedrības valde.

Tirgus vērtību nosaka Sabiedrības valdes apstiprināta ekspertu komisija. Vērtības izmaiņas tiek atspoguļotas kā nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums vai samazinājums.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta atbilstoši "Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem" pēc vienas vai vairākām no sekojošām metodēm:

- 1) salīdzināmo darījumu metode;
- 2) ieņēmumu kapitalizācijas metode;
- 3) izmaksu metode;
- 4) aizstāšanas metode.

Tirgus vērtības noteikšanai ekspertu komisija izmanto ne tikai pašu rīcībā esošo informāciju par attiecīgo objektu, bet arī novērtējumu, ko veicis kvalificēts licencēts vērtētājs, kas nav saistīts ar ekspertu komisiju, Fondu vai Sabiedrību. Parasti šajos vērtējumos tiek norādītas 2 vērtības:

- *tirgus vērtība* – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas;
- *ātrās realizācijas vērtība* – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa par kādu īpašuma valdījuma tiesībām būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp nelabprātīgu pārdevēju un pircēju, kas ir informēts par pārdevēja grūtībām, īsākā laika posmā, kas ir neadekvāts mārketinga laikam kāds minēts tirgus vērtības definīcijā, pie tam ir zināms, ka neizpildās pieņēmums, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.



**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Pielikums**  
**LVL**

**2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums (turpinājums)**

Atkarībā no vērtējamā objekta, ātrās realizācijas vērtība var būt mazāka par tirgus vērtību amplitūdā no 20%-30%. Ekspertu komisija veic novērtējumu, balstoties uz piesardzības principu un piemērotākās vērtēšanas metodes izvēle notiek, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Ņemot vērā, ka nekustamā īpašuma tirgū nav veikts pietiekams apjoms darījumu ar objektiem, kuru īpatnības būtu līdzīgas tām, kas piemīt Fonda objektiem, ekspertu komisijas vērtējums, kas tiek izdarīts 5 darba dienu laikā pēc pārskata perioda beigām, var atšķirties no faktiskās darījuma vērtības. Bez tam ekspertu komisijas vērtējums var atšķirties arī no vērtējuma, ko veicis pieaicinātais licencētais vērtētājs.

***Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība***

Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība atspoguļo naudas līdzekļu daudzumu, par kādu aktīvs varētu tikt pārdots vai saistības varētu tikt dzēstas, balstoties uz vispārpieņemtiem principiem. Ja pēc Fonda pārvaldes domām finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība būtiski atšķiras no bilancē uzrādītās vērtības, tad šo aktīvu un saistību patiesā vērtība tiek atsevišķi atspoguļota finanšu pārskata pielikumā.

***Aplēšu izmantošana finanšu pārskata sagatavošanā***

Sagatavojot finanšu pārskatu saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumiem par „Ieguldījumu fondu gada pārskatu sagatavošanas noteikumi”, Sabiedrības vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķus Fonda pārskatā atspoguļotos bilances un peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņu atlikumus. Sagatavojot finanšu pārskatu, nozīmīgas aplēses tiek izmantotas galvenokārt saistībā ar nekustamā īpašuma vērtību.

Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatā to noteikšanas brīdī.

***Nodokļi***

Fonda ieguldījumi nekustamajos īpašumos tiek aplikti ar nekustamā īpašuma nodokli. Pamatā Fonda ienākumi ir atbrīvoti no ienākuma nodokļu nomaksas. Fonds nav LR uzņēmumu ienākuma nodokļa maksātājs, un, dzēšot Fonda ieguldījuma apliecības, vērtības pieaugums netiek aplikts ar ienākuma nodokļiem.

**3. Informācija par risku pārvaldīšanu**

Ar ieguldījumiem saistītie riski – nekustamā īpašuma ieguldījumu risks, likviditātes risks, juridiskais risks, informācijas risks, valūtas risks un ar uzņēmējdarbību saistītie riski.

Veicot ieguldījumus uz Fonda rēķina, Sabiedrība iegūst pietiekami plašu informāciju par potenciālajiem vai iegūtajiem ieguldījumu objektiem, kā arī uzrauga tos nekustamos īpašumus, kuros tiks vai ir tikusi ieguldīta Fonda manta.

Pirms jebkura ieguldījumu veikšanas tiek veikta nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atbilstoši Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem. Slēdzot līgumus ar trešām personām, tiek izvērtēts darījuma partnera kredītrisks.

Fonda ieguldījumu stratēģija tiek veidota tā, lai minimizētu minētos riskus, taču Sabiedrība negarantē to, ka nākotnē būs iespēja pilnībā izvairīties no šiem riskiem.

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Pielikums**  
**LVL**

**4. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm un noguldījumi kredītiestādēs**

	31.12.2008.	31.12.2007.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2008.
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	169 982	1 501 891	1.1%
Noguldījumi kredītiestādēs	210 913	-	1.4%
<b>Kopā prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm</b>	<b>380 895</b>	<b>1 501 891</b>	<b>2.5%</b>

Par naudas līdzekļiem uz pieprasījumu Fonds saņem mainīgus procentus, kas noteikti kā EONIA – 0.5%. Izmaiņas procentu likmē notiek katru dienu.

Prasības uz pieprasījuma pret kredītiestādēm ir izvietotas AS "Parex Banka".

No 2008. gada 29.decembrī brīvie naudas līdzekļi 300 000 EUR (210 841 LVL) apmērā tika noguldīti AS „SEB Banka” depozīta kontā. Depozīta termiņš ir 1 mēnesis. Depozīta likme ir 4.1% gadā. Uz pārskata sastādīšanas brīdi ir uzkrāti procentu ienākumi 102 EUR (72 LVL) apmērā.

**5. Ieguldījuma īpašumi**

	31.12.2008.	31.12.2007.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2008.
Zemes gabali ar apdzīvojamām telpām	12 371 417	16 793 633	80.1%
Zemes gabali bez apbūves	1 765 333	4 228 349	11.5%
<b>Kopā ieguldījuma īpašumi</b>	<b>14 136 750</b>	<b>21 021 982</b>	<b>91.6%</b>

Fonda ekspertu komisija ir apstiprinājusi sekojošas tirgus vērtības kā patiesās vērtības 2008. gada 31. decembrī.

**Pēc atrašanas vietas**

	31.12.2008.	31.12.2007.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2008.
Rīga, Barona iela 2	7 148 922	10 366 321	46.28%
Kauņa, V. Kreves pr.43, Lietuva	3 562 057	3 804 571	23.06%
Rīga, M. Ķeldiša iela b/n	1 250 000	2 004 273	8.09%
Rīga, Čaka iela 52	410 438	618 468	2.66%
Jelgava, Rīgas iela 48C	405 621	-	2.63%
Vangaži, "Liedagas 3"	390 000	860 834	2.52%
Jelgava, Rīgas iela 48	384 394	918 481	2.49%
Rīga, Meža iela b/n	205 922	765 354	1.33%
Daugavpils, Balvu iela 1a	162 000	1 100 000	1.05%
Ogre, Brīvības iela 3a	124 396	334 185	0.81%
Jelgava, Pasta iela 27/29	93 000	249 495	0.60%
<b>Kopā ieguldījuma īpašumi</b>	<b>14 136 750</b>	<b>21 021 982</b>	<b>91.52%</b>

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Pielikums**  
**LVL**

**5. Ieguldījuma īpašumi (turpinājums)**

**KRIŠJĀNA BARONA 2, RĪGA, LATVIJA**

Nekustamā īpašuma atskaiti sagatavoja *Colliers International* izmantojot divas vērtēšanas metodes: 1) ienākumu kapitalizācijas metodi (naudas plūsmas diskontēšanas metodi), un 2) salīdzinošo darījumu metodi (balstīta uz līdzīgu pārdotu vai tirgū piedāvājumā esošu objektu salīdzināšanu). Nosakot vērtību pēc ienākumu metode, tika noteikti divi pieņēmumi: 1.1) tirdzniecības centrs ir iznomāts vienam nomniekam, un 1.2) tirdzniecības centrs iznomāts vairākiem nomniekiem.

1) *Ienākumu metode*. Zemāk norādīti pieņēmumi, kurus noteica *Colliers International* vērtējot īpašumu ar ienākumu metodi:

	<b>Tirdzniecības centrs iznomāts vienam Nomniekam</b>	<b>Tirdzniecības centrs iznomāts vairākiem Nomniekiem</b>
<i>Mēneša nomas maksa (bez PVN)</i>	12 EUR/sq.m.	Noliktava – 5 EUR/sq.m. Telpas mazumtirdzniecībai 1stāvā – 35 EUR/sq.m. Telpas mazumtirdzniecībai 2stāvā – 20 EUR/sq.m. Telpas mazumtirdzniecībai/birojiem no 3-5stāvam – 12 EUR/sq.m.
<i>Atlaišanas maksas</i>	10% atlaide pirmajā gadā	Nav
<i>Indeksācija</i>	Sākot ar 2010.gadu	Sākot ar 2010.gadu
<i>Ekspluatācijas izdevumi</i>	Visu sedz Nomnieks	Visu sedz Nomnieki
<i>Brīvās platības</i>	0%	1-gadā – 32% 2-gadā – 18% 3-gadā un vēlāk – 5%
<i>Kapitalizācijas likme</i>	8.7%	8.7%
<i>Diskonta likme</i>	8.8%	8.7%
<i>Naudas plūsmas prognoze</i>	7 gadi	7 gadi
<i>Noteiktā vērtība:</i>	EUR 8,099,000	EUR 7,690,000

2) *Salīdzinošo darījumu metode*. Salīdzinošo darījumu metodē, tika izvēlēti četri līdzvērtīgi īpašumi un veiktas nepieciešamās korekcijas, izvērtējot sekojošus kritērijus: pārdošanas laiks, tirgus situācija, īpašumtiesības, labākais izmantošanas veids, atrašanās vieta, platība, infrastruktūra un vairāki ierobežojumi. Noteiktā vērtība bija Eur 12,016,000.

Nekustamā īpašuma Kr. Barona iela 2, Rīga tirgus vērtība ir LVL 7 148 922, kas tika noteikta aprēķinot svērto vidējo no vērtēšanas rezultātā izmantotajām metodēm, kur ienākumu metodē ar pieņēmumu, ka tirdzniecības centrs ir iznomāts vienam nomniekam, noteikta proporcija 25%, ienākumu metodē ar pieņēmumu, ka tirdzniecības centrs ir iznomāts vairākiem nomniekiem – 20% un no salīdzinošo darījumu metode iegūtās vērtības – 55%.

**V.KRĒVĒS 43, KAUNAS, LIETUVA**

Nekustamo īpašumu novērtēja *Colliers International* izmantojot divas vērtēšanas metodes: 1) atjaunošanas (izmaksu) metodi (metode balstīta uz pieņēmumu, ka saprātīgs Pircējs normālos tirgus apstākļos nemaksās vairāk, nekā viņam izmaksāt līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana) un 2) ienākumu metode (naudas plūsmas diskontēšana).

1) *Atjaunošanas (izmaksu) metode*. Šajā metodē tika izvērtētas faktiskās būvniecības izmaksas pieciem līdzvērtīgiem īpašumiem, izdarot korekcijas balstoties uz Lietuvas Statistikas departamenta datiem. Noteiktās būvniecības izmaksas vērtējumā bija 2,910 LTL/m<sup>2</sup>. Tika ņemts vērā ēkas fiziskais nolietojums un funkcionalitāte un izdarītas nepieciešamās korekcijas. Zemes vērtība tika noteikta, izmantojot datus no Datu centra par 15 notikušajiem darījumiem ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem, kā arī zemes vērtība, pēc kuras tiek noteikts nodoklis. Iegūtā vidējā zemes vērtība bija 50,000 LTL/100 m<sup>2</sup>. Īpašuma iegūtā vērtība pēc atjaunošanas (izmaksu) metodes bija LTL 17,500,000.

2) *Ienākumu metode*. Zemāk norādīti pieņēmumi, kurus noteica *Colliers International* vērtējot īpašumu ar ienākumu metodi:

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**  
**Pielikums**  
**LVL**

**5. Ieguldījuma īpašumi (turpinājums)**

<i>Mēneša nomas maksa (bez PVN) – balstīta uz esošajām vidējām tirgus nomas maksām Kauņas pilsētā</i>	Mazumtirdzniecības telpas 1stāvā – 50 LTL/m2 Mazumtirdzniecības "salas" 1stāvā – 90 LTL/m2 Mazumtirdzniecības telpas 2stāvā – 45 LTL/m2
<i>Indeksācija</i>	Sākot ar 2010
<i>Ekspluatācijas izdevumi</i>	Nomnieks sedz visus izdevumus, kas saistīti ar ēkas apsaimniekošanu; Īpašnieks sedz: nodokļus, apdrošināšanu, zemes nomu, starpniecības maksas
<i>Brīvās platības</i>	1-gads – 50% 2-gads – 15% 3-gads – 10% 4-gads – 5% 5-gads un turpmākie gadi – 0%
<i>Diskonta likme</i>	13%
<i>Naudas plūsmas prognoze</i>	6 gadi
<i>Noteiktā vērtība</i>	LTL 17,400,000 (LVL 3 562 057)

Visvairāk iespējamā tirgus vērtība nekustamajam īpašumam Lietuvā, Kauņā, Kreves avēnijā 43 tika noteikta balstoties uz atjaunošanas (izmaksu) iegūtās vērtības t.i. LTL 17,500,000 (LVL 3 562 057) . Kā arī Vērtētājs paredz negatīvu tendenci Īpašuma vērtībai tuvāko 12 mēnešu periodā.

**Pārējie objekti:**

3) **Čaka iela 52, Rīga:** 3 (trīs) atsevišķu telpu grupu visvairāk iespējamo tirgus vērtību noteica SIA "Arco Real Estate", aprēķinot to pēc tiešās kapitalizācijas metodes. Nosakot kapitalizācijas likmi – 8.5%.

4) **"Liedagas 3", Vangazi, Rīgas rajons:** tirgus vērtību noteica SIA "Latio", izmantojot tirgus datu salīdzināšanas metodi, kur īpašums tika salīdzināts ar citiem pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Pārdotie īpašumi tika salīdzināti ar Fondam piederošo īpašumu, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem: novietojums, zemes gabala lielums, reljefa īpatnības, apbūves iespējamība u.c.;

5) **Balvu iela 1a, Daugavpils:** tirgus vērtību noteica SIA "Arco Real Estate", izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, par pamatu ņemot 7 līdzvērtīgus objektus;

6) **Pasta iela 27,29, Jelgava:** tirgus vērtība noteica SIA "Arco Real Estate", izmantojot salīdzināmo darījumu un naudas plūsmas diskontēšanas metodi. Izmantojot naudas plūsmas diskontēšanas metodi, būvniecības izmaksas tiek noteiktas 480 LVL/m2 un vidējā tirdzniecības telpu nomas maksas 8-20 EUR/kv.m.(6-15 LVL/m2)+PVN atkarībā no telpu platības un atrašanās vietas. Diskonta likme 11 % tiek pieņemta atbilstoši kapitāla atdeves interešu līmenim līdzīga rakstura objektos;

7) **Rīgas iela 48, 48C, Jelgava:** tirgus vērtību noteica SIA "Arco Real Estate" izmantojot naudas plūsmas diskontēšanas metodi (ienākumu kapitalizācijas metodes paveids). Salīdzināmo darījumu metode netiek pielietota, jo pēdējā pusgada laikā nav fiksēti darījumi ar līdzīgiem objektiem. Tiek pieņemts, ka nākotnē uz abiem zemes gabaliem tiks uzbūvēta tirdzniecības centra ēka ar kopējo platību 7566 m2. Būvniecības izmaksas tiek pieņemtas 305 LVL/m2 + PVN. Vidējās telpu nomas maksas tiek pieņemtas atkarībā no platības 8 – 17 EUR/kv.m.(6-12 LVL/m2) + PVN. Kapitalizācijas likme tiek noteikta 8.5% un diskonta likme 11%;

8) **Brīvības iela 3a, 1B, Ogres rajons, Ogres novads:** tirgus vērtību noteica SIA "Arco Real Estate" pielietojot divas vērtēšanas metodes: salīdzināmo darījumu metodi un ienākumu kapitalizācijas metodi. Nosakot vērtību pēc salīdzināmo darījumu metodes, tiek izvēlēti 3 līdzvērtīgi īpašumi. Visi salīdzināmie īpašumi perspektīvā pārdošanas vai piedāvājuma brīdī bija paredzēti darījumu iestāžu apbūvei. Tiek noteikta zemes vidējā reducētā vērtība 38,52 LVL/m2. Nosakot vērtību pēc naudas plūsmas diskontēšanas metodes, tiek pieņemts, ka kopējie bruto ieņēmumi no telpu nomas būs: 33 998.90 LVL. Būvniecības izmaksas tiek pieņemtas 455 LVL/m2+PVN. Kapitalizācijas likme tiek pieņemta 8.5% un diskonta likme aprēķināta 11%;

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**

**Pielikums**  
**LVL**

**5. Ieguldījuma īpašumi (turpinājums)**

9) **A. Keldiša iela b/n, Rīga:** tirgus vērtības noteica SIA "Latio" pielietojot salīdzināmo darījumu metodi, izvēloties četrus līdzvērtīgus zemes gabalus jaunas apbūves izveidei Rīgas pilsētā. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgu situācija izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību;

10) **Meža iela b/n, Rīga:** tirgus vērtību noteica SIA "Arco Real Estate" pielietojot salīdzināmo darījumu metodi, salīdzinot Fonda īpašumu ar trim citiem pārdotiem salīdzināmiem zemes gabaliem. Visi salīdzināmie īpašumi perspektīvā pārdošanas un piedāvājuma brīdī bija ar jauktai apbūvei paredzētu teritorijas zonējumu un līdzīgu maksimālo apbūves stāvu skaitu un intensitāti. Salīdzinot objektus tiek vērtēti sekojoši faktori: atrašanās vieta, apkārtnes iekārtojums, zemes gabala platība, zemes gabala konfigurācija, apgrūtinājumi, izmantošanas iespējas, darījuma veikšanas laiks.

**6. Parāda vērtspapīri ar fiksētu ienākumu**

	31.12.2008.	Ienesīgums gadā līdz dzēšanas brīdim 31.12.2008.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2008.
<b>Uzņēmumu parāda vērtspapīri:</b>			
APEX	127 676	38.53%	0.83%
UA SERVISS	66 826	47.41%	0.43%
<b>Kopā parāda vērtspapīri un citi vērtspapīri ar fiksētu ienākumu</b>	<b>194 502</b>	<b>85.94%</b>	<b>1.26 %</b>

Visi parāda vērtspapīri un citi parāda vērtspapīri ar fiksētu ienākumu ir klasificēti kā tirdzniecības nolūkā turēti vērtspapīri.

Nākamā tabula atspoguļo parāda vērtspapīrus sadalījumā pēc emitenta izcelsmes valstīm:

Finanšu instrumenta nosaukums	Daudzums	Iegādes vērtība	Uzskaites vērtība 31.12.2008.	Uzskaites vērtība 31.12.2007.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2008.
<b>Regulētos tirgos tirgotie finanšu instrumenti</b>	-		<b>194 502</b>	<b>305 084</b>	<b>1.26%</b>
<b>Latvijas emitentu parāda vērtspapīri:</b>	-		<b>194 502</b>	<b>305 084</b>	<b>1.26%</b>
SIA PILSĒTMĀJU INSTITUTS URBAN ART (LV0000800423)	250	150 172	-	170 666	-
APEX (LV0000601201)	200	122 694	127 676	134 418	0.83%
UA SERVISS (LV0000800753)	350	245 981	66 826	-	0.43%
<b>Kopā parāda vērtspapīri un citi vērtspapīri ar fiksētu ienākumu</b>	<b>-</b>	<b>518 847</b>	<b>194 502</b>	<b>305 084</b>	<b>1.26%</b>

**7. Avansa maksājumi** 2008. gada 31. decembrī galvenokārt sastāv no maksājumiem par jaunu ieguldījuma īpašumu iegādi.

**8. Debitoru parādi** 2008. gada 31. decembrī ir saistīti ar nekustamo īpašumu objektu iznomāšanu.

	31.12.2008.	31.12.2007.
Bruto debitoru summa	785 398	16 099
Uzkrājums šaubīgajiem debitoriem	(292 091)	-
<b>Neto debitoru parādu summa</b>	<b>493 307</b>	<b>16 099</b>

SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"  
2008. gada pārskats

Pielikums  
LVL

9. Uzkrātie izdevumi

	31.12.2008.	31.12.2007.
Uzkrātie izdevumi ieguldījumu pārvaldes sabiedrības komisijām	26 446	27 385
Uzkrātie izdevumi turētājbankas komisijām	2 645	2 738
<b>Kopā uzkrātie izdevumi</b>	<b>29 091</b>	<b>30 123</b>

10. Procentu ienākumi

	2008	2007
Procentu ienākumi no prasībām uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	17 286	236 517
Procentu ienākumi no parāda vērtspapīriem	47 581	34 969
Procentu ienākumi no noguldījumiem kredītiestādēs	72	13 178
<b>Kopā procentu ienākumi</b>	<b>64 939</b>	<b>284 664</b>

11. Ieņēmumi no ieguldījuma īpašuma izīrēšanas un iznomāšanas

	2008	2007
Rīga, Kr. Barona iela 2	757 519	373 393
Kauņa, V. Kveres pr.43, Lietuva	505 939	-
Rīga, M. Ķeldiša iela b/n	8 596	3 485
Rīga, Čaka iela 52	55 950	40 320
Jelgava, Pasta iela 27/29	228	100
Ogre, Brīvības iela 3a	-	351
<b>Kopā ieņēmumi no ieguldījuma īpašuma izīrēšanas un iznomāšanas</b>	<b>1 328 232</b>	<b>417 649</b>

12. Pārējie izdevumi

	2008	2007
Uzkrājumi šaubīgajiem debitoriem	(292 091)	-
Citas izmaksas	(16)	(21)
<b>Kopā ieņēmumi no ieguldījuma īpašuma izīrēšanas un iznomāšanas</b>	<b>(292 107)</b>	<b>(21)</b>

13. Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ (samazinājums)

	2008	2007
No nekustamā īpašuma objektiem	(8 694 241)	906 902
No parāda vērtspapīriem un citiem vērtspapīriem ar fiksētu ienākumu	(196 171)	3 266
<b>Kopā nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ (samazinājums)</b>	<b>(8 890 412)</b>	<b>910 168</b>

Pielikums  
LVL



**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**

**14. Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ (samazinājums)**

Pārskata perioda laikā tika realizēti Latvijas emitentu parāda vērtspapīri.

	2008	2007
Pārskata perioda ienākumi no ieguldījumu pārdošanas:	762 542	-
Pārskata periodā pārdoto ieguldījumu iegādes vērtība:	711 090	-
Realizētā ieguldījumu pārdošanas peļņa/(zaudējumi)	51 452	-
Pārskata periodā pārdoto ieguldījumu vērtības (pieaugums)/samazinājums, kas atzīts iepriekšējos pārskata periodos	(50 775)	-
<b>Realizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums)</b>	<b>677</b>	<b>-</b>

**15. Aktīvu un saistību sadalījums pa valūtām**

Nākamā tabula atspoguļo Fonda aktīvu un saistību sadalījumu pēc valūtām uz 2008.gada 31.decembri:

	LVL	EUR	LTL	Kopā
<b>Aktīvi</b>				
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	426	169 556	-	169 982
Līdz termiņa beigām turēti finanšu ieguldījumi				
Noguldījumi kredītiestādēs	-	210 913	-	210 913
Tirdzniecības nolūkā turēti finanšu ieguldījumi				
Parāda vērtspapīri ar fiksētu ienākumu	-	194 502	-	194 502
Ieguldījumu īpašums	-	14 136 750	-	14 136 750
Debitoru parādi	4 349	785 215	-	789 564
Nākamo periodu izdevumi	285 616	-	-	285 616
<b>Kopā aktīvi</b>	<b>290 391</b>	<b>15 496 936</b>	<b>-</b>	<b>15 787 327</b>
<b>Saistības</b>				
Uzkrātie izdevumi	-	(321 182)	-	(321 182)
Uzkrājumi saistībām un maksājumiem	-	(1 476)	(5 452)	(6 928)
Pārējās saistības	(3 582)	(5 085)	(4 020)	(12 687)
<b>Kopā saistības</b>	<b>(3 582)</b>	<b>(327 743)</b>	<b>(9 472)</b>	<b>(340 797)</b>
<b>Neto aktīvi</b>	<b>286 809</b>	<b>15 169 193</b>	<b>(9 472)</b>	<b>15 446 530</b>
<i>% no neto aktīviem</i>	1.90%	98.20%	-0.10%	100.00%

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**

**15. Aktīvu un saistību sadalījums pa valūtām (turpinājums)**

Nākamā tabula atspoguļo Fonda aktīvu un saistību sadalījumu pēc valūtām uz 2007.gada 31.decembri:

	LVL	EUR	LTL	Kopā
<b>Aktīvi</b>				
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	85 138	1 416 753	-	1 501 891
Līdz termiņa beigām turēti finanšu ieguldījumi	-	-	-	-
Noguldījumi kredītiestādēs	-	-	-	-
Tirdzniecības nolūkā turēti finanšu ieguldījumi	-	-	-	-
Parāda vērtspapīri un citi vērtspapīri ar fiksētu ienākumu	-	305 084	-	305 084
leguldījumu īpašums	-	21 021 982	-	21 021 982
Debitoru parādi	16 099	-	-	16 099
Nākamo periodu izdevumi	84 226	878 505	-	962 731
Uzkrātie ienākumi	234	-	-	234
<b>Kopā aktīvi</b>	<b>185 697</b>	<b>23 622 324</b>	<b>-</b>	<b>23 808 021</b>
<b>Saistības</b>				
Uzkrātie izdevumi		(30 123)		(30 123)
Uzkrājumi saistībām un maksājumiem	(477)	(1 668)	(5 041)	(7 186)
Pārējās saistības	(343)	(2 518)		(2 861)
<b>Kopā saistības</b>	<b>(820)</b>	<b>(34 309)</b>	<b>(5,041)</b>	<b>(40 170)</b>
<b>Neto aktīvi</b>	<b>184 877</b>	<b>23 588 015</b>	<b>(5 041)</b>	<b>23 767 851</b>
<i>% no neto aktīviem</i>	0.78%	99.24%	(0.02)%	100.00%

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**

**16. Aktīvu un saistību sadalījums pēc ģeogrāfiskā iedalījuma**

Nākamā tabula atspoguļo Fonda aktīvu un saistību sadalījums pēc ģeogrāfiskā iedalījuma uz 2008.gada 31.decembri:

	Latvija	Citas ne- OECD reģiona valstis	Kopā
<b>Aktīvi</b>			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	169 982	-	169 982
Līdz termiņa beigām turēti finanšu ieguldījumi			
Noguldījumi kredītiestādēs	210 913	-	210 913
Tirdzniecības nolūkā turēti finanšu ieguldījumi			
Parāda vērtspapīri ar fiksētu ienākumu	194 502	-	194 502
ieguldījuma īpašumi	10 574 693	3 562 057	14 136 750
Debitoru parādi	497 473	292 091	789 564
Nākamo periodu izdevumi	285 616	-	285 616
<b>Kopā aktīvi</b>	<b>11 933 179</b>	<b>3 854 148</b>	<b>15 787 327</b>
<b>Saistības</b>			
Uzkrātie izdevumi	(29 091)	(292 091)	(321 182)
Uzkrājumi saistībām un maksājumiem	(1 467)	(5 461)	(6 928)
Pārējās saistības	(6 801)	(5 886)	(12 687)
<b>Kopā saistības</b>	<b>(37 359)</b>	<b>(303 438)</b>	<b>(340 797)</b>
<b>Neto aktīvi</b>	<b>11 895 820</b>	<b>3 550 710</b>	<b>15 446 530</b>

**SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"**  
**2008. gada pārskats**

**16. Aktīvu un saistību sadalījums pēc ģeogrāfiskā iedalījuma (turpinājums)** Nākamā tabula atspoguļo Fonda aktīvu un saistību sadalījums pēc ģeogrāfiskā iedalījuma uz 2007.gada 31.decembri:

	Latvija	Citas ne- OECD reģiona valstis	Kopā
<b>Aktīvi</b>			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	1 501 891	-	1 501 891
Līdz termiņa beigām turēti finanšu ieguldījumi	-	-	-
Noguldījumi kredītiestādēs	-	-	-
Tirdzniecības nolūkā turēti finanšu ieguldījumi	-	-	-
Parāda vērtspapīri un citi vērtspapīri ar fiksētu ienākumu	305 084	-	305 084
leguldījuma īpašumi	17 217 411	3 804 571	21 021 982
Debitoru parādi	16 099		16 099
Nākamo periodu izdevumi	119 366	843 365	962 731
Uzkrātie ienākumi	234		234
<b>Kopā aktīvi</b>	<b>19 160 085</b>	<b>4 647 936</b>	<b>23 808 021</b>
<b>Saistības</b>			
Uzkrātie izdevumi	(30 123)		(30 123)
Uzkrājumi saistībām un maksājumiem	(2 145)	(5 041)	(7 186)
Pārējās saistības	(2 861)		(2 861)
<b>Kopā saistības</b>	<b>(35 129)</b>	<b>(5 041)</b>	<b>(40 170)</b>
<b>Neto aktīvi</b>	<b>19 124 956</b>	<b>4 642 895</b>	<b>23 767 851</b>

**17. Likviditāte**

## SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"

## 2008. gada pārskats

Pēc termiņa monetārie aktīvi un saistības tiek klasificēti kā augsti likvidi, t.i. līdz vienam mēnesim. Savukārt nekustamā īpašuma vērtētājs iespējamai nekustamo īpašumu realizācijai par novērtējumā minēto tirgus vērtību ir noteicis laiku 12-18 mēneši.

## 18. Ieguldījumu kustības pārskata periodā

	Uzskaites vērtība 31.12.2007.	Palielinājums pārskata gada laikā	Samazinājums pārskata gada laikā	Ārvalstu valūtas pārvērtēšanas rezultāts	Patiesās vērtības pārvērtēšanas rezultāts	Uzskaites vērtība 31.12.2008.
Tirdzniecības nolūkā turēti finanšu ieguldījumi						
Noguldījumi kredītiestādē	-	210 841	-	-	72	210 913
Parāda vērtspapīri ar fiksētu ienākumu	305 084	806 900	(762 542)	-	(154 940)	194 502
Ieguldījumu īpašums	21 021 982	720 522	-	-	(7 605 754)	14 136 750
<b>Kopā ieguldījumi</b>	<b>21 327 066</b>	<b>1 738 263</b>	<b>(762 542)</b>	<b>-</b>	<b>(7 760 622)</b>	<b>14 542 165</b>

Pielikums  
LVL

## 19. Informācija par fonda ieguldījumu apliecību turētājiem

Nākamā tabula atspoguļo Sabiedrības saistīto personu turējumā esošo ieguldījumu apliecību īpatsvaru emitēto ieguldījumu apliecību kopskaitā:

	31.12.2008.	31.12.2007.	% no kopējā skaita 31.12.2008.
Saistīto personu turējumā esošas ieguldījumu apliecības	5 570.7386	5 584.0981	17.56 %
Pārējo personu turējumā esošas ieguldījumu apliecības	26 232.3287	26 218.9692	82.44 %
<b>Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata perioda beigās</b>	<b>31 803.07</b>	<b>31 803.07</b>	<b>100.00%</b>

## 20. Darījumi ar saistītām personām

AS "Parex banka" saņem turētājbankas atlīdzību, kas norādīta ienākumu un izdevumu pārskatā.

Pārskata periodā samaksātā atlīdzība ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai ir uzrādīta ienākumu un izdevumu pārskatā.

Darījumi ar saistītām personām ir veikti par tirgus cenām saskaņā ar vispār pieņemtajiem principiem.

## 21. Ieķīlātie aktīvi

Pārskata periodā Fonds nebija izsniedzis nekāda veida garantijas vai galvojumus, kā arī nebija ieķīlājis vai citādi apgrūtinājis aktīvus.

## SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"

## 2008. gada pārskats

## 22. Ieguldījuma fonda darbības rādītāju dinamika no fonda reģistrācijas datuma

	31.12.2008.	31.12.2007.	31.12.2006.
<b>Neto aktīvi (LVL)</b>	<b>15 446 530</b>	<b>23 767 852</b>	<b>14 130 106</b>
Ieguldījumu apliecību skaits	31 803.07	31 803.07	20 067.35
Ieguldījumu fonda daļu vērtība (LVL)	485.69	747.34	704.13
Ieguldījumu fonda ienesīgums*	-35.09%	6.14%	0.18%
<b>Neto aktīvi (EUR)</b>	<b>21 981 504</b>	<b>33 823 854</b>	<b>20 108 535</b>
Ieguldījumu apliecību skaits	31 803.07	31 803.07	20 067.35
Ieguldījumu fonda daļu vērtība (EUR)	691.18	1 063.54	1 002.05
Ieguldījumu fonda ienesīgums*	-35.09%	6.14%	0.21%

\* Ienesīgums aprēķināts pieņemot, ka gadā ir 365 dienas.



## NEATKARĪGU REVIDENTU ZIŅOJUMS

SIF "Parex Baltic Real Estate fund - II"  
ieguldījumu apliecību turētājiem

### Ziņojums par finanšu pārskatu

Mēs esam veikuši slēgtā ieguldījumu fonda "Parex Baltic Real Estate fund - II" (turpmāk tekstā - Fonds) 2008. gada finanšu pārskata, kas atspoguļots pievienotā 2008. gada pārskatā no 9. līdz 26. lappusei, revīziju. Revidētais finanšu pārskats ietver 2008. gada 31. decembra Fonda aktīvu un saistību pārskatu, ienākumu un izdevumu pārskatu, neto aktīvu kustības pārskatu, kā arī nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju pielikumā.

#### Vadības atbildība par finanšu pārskata sagatavošanu

Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība „Parex Asset Management” (turpmāk tekstā – Sabiedrība) vadība ir atbildīga par šī finanšu pārskata sagatavošanu un tajā sniegtās informācijas patiesu atspoguļošanu saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumiem par "Ieguldījumu fondu gada pārskatu sagatavošanu". Šī atbildība ietver tādas iekšējās kontroles izveidošanu, ieviešanu un uzturēšanu, kas nodrošina finanšu pārskata, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdu izraisītas būtiskas neatbilstības, sagatavošanu un patiesu atspoguļojumu, atbilstošu grāmatvedības uzskaites principu izvēli un piemērošanu, kā arī apstākļiem atbilstošu grāmatvedības aplēšu sagatavošanu.

#### Revidenta atbildība

Mēs esam atbildīgi par atzinumu, ko, pamatojoties uz mūsu veikto revīziju, izsakām par šo finanšu pārskatu. Izņemot, kā norādīts sadaļā „Pamatojums atzinumam ar iebildēm”, 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 gūtu revīzijas pierādījumus par finanšu pārskatā uzrādīto summu un atklātās informācijas pamatotību. Procedūras tiek izvēlētas, pamatojoties uz revidenta profesionālu vērtējumu, ieskaitot krāpšanas vai kļūdu izraisītu būtisku neatbilstību riska novērtējumu finanšu pārskatā. Veicot šo riska novērtējumu, revidents ņem vērā iekšējo kontroli, kas izveidota, lai nodrošinātu finanšu pārskata sagatavošanu un tajā sniegtās informācijas patiesu atspoguļošanu, ar mērķi noteikt apstākļiem piemērotas revīzijas procedūras, bet nevis lai izteiktu atzinumu par kontroles efektivitāti. Revīzija ietver arī pielietoto grāmatvedības uzskaites principu un nozīmīgu Sabiedrības vadības izdarīto pieņemumu pamatotības, kā arī finanšu pārskatā sniegtās informācijas vispārēju izvērtējumu.

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

#### Pamatojums atzinumam ar iebildēm

Revidentu ziņojums par 2007. gadu iekļāva iebildi par ieguldījumu īpašumu vērtējumu, jo 2007. gadā ne visi vērtējumi bija veikti bilances sastādīšanas datumā 2007. gada 31. decembrī. Tā rezultātā mēs neesam spējuši iegūt pietiekamus revīzijas pierādījumus vai patiesās vērtības izmaiņas ir pareizi sadalītas un attiecinātas uz 2008. un 2007. gada ienākumu un izdevumu pārskatiem.


#### Atzinums ar iebildumu

Mūsaprāt, izņemot ietekmi, kas iespējami izrietētu no finanšu pārskatu korekcijām, kuras būtu nepieciešamas ņemot vērā sadaļā „Pamatojums atzinumam ar iebildēm” ietekmi, iepriekš minētais finanšu pārskats sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par slēgtā ieguldījumu fonda "Parex Baltic Real Estate fund - II" finansiālo stāvokli 2008. gada 31. decembrī, kā arī par tā finanšu rezultātiem un naudas plūsmām 2008. gadā saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumiem par "Ieguldījumu fondu gada pārskatu sagatavošanu".

#### Ziņojums par vadības ziņojuma atbilstību

Mēs esam iepazinušies arī ar vadības ziņojumu par 2008. gadu, kas atspoguļots pievienotā 2008. gada pārskatā 4. lappusē, un neesam atklājuši būtiskas neatbilstības starp šajā vadības ziņojumā un 2008. gada finanšu pārskatā atspoguļoto finanšu informāciju.

SIA „Ernst & Young Baltic”  
Licence Nr. 17



Diāna Krišjāne  
Valdes priekšsēdētāja  
LR zvērināta revidente  
Sertifikāts Nr. 124  
Rīgā, 2009. gada 30. aprīlī