

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

Reģ. Nr. 06.03.05.098/23

**2013. GADA PĀRSKATS
(8. finanšu gads)**

**SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR
EIROPAS SAVIENĪBĀ APSTIPRINĀTAJIEM
STARPTAUTISKAJIEM FINANŠU PĀRSKATU STANDARTIEM**

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

Satura rādītājs

INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMU FONDU	3
IEGULDĪJUMU PĀRVALDES SABIEDRĪBAS ZIŅOJUMS	4
PAZIŅOJUMS PAR IEGULDĪJUMU PĀRVALDES SABIEDRĪBAS VALDES ATBILDĪBU	5
TURĒTĀJBANKAS ZIŅOJUMS	6
FINANŠU PĀRSKATI:	
PĀRSKATS PAR FINANŠU STĀVOKLI	7
VISAPTVEROŠAIS IENĀKUMU PĀRSKATS	8
NETO AKTĪVU KUSTĪBAS PĀRSKATS	9
NAUDAS PLŪSMU PĀRSKATS	10
FINANŠU PĀRSKATA PIELIKUMS	11
REVIDENTU ZIŅOJUMS	23

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

Informācija par ieguldījumu fondu

Fonda nosaukums:	Citadele 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:	Citadele Asset Management IPAS
leguldījumu pārvaldes sabiedrības juridiskā adrese:	Republikas laukums 2a, Rīga, LV-1010, Latvija
leguldījumu pārvaldes sabiedrības reģistrācijas numurs:	40003577500
Licences ieguldījumu pārvaldes sabiedrības darbībai numurs:	06.03.07.098/181
Fonda līdzekļu turētājbankas nosaukums:	Akciju sabiedrība "Citadele banka"
Fonda līdzekļu turētājbankas juridiskā adrese:	Republikas laukums 2a, Rīga LV-1010, Latvija
Fonda līdzekļu turētājbankas reģistrācijas numurs:	40103303559
leguldījumu pārvaldes sabiedrības padomes locekļu, valdes locekļu un fonda pārvaldnieku vārds un uzvārds:	<i>leguldījumu pārvaldes sabiedrības padome:</i> Padomes priekšsēdētājs – Juris Jākobsons – iecelts 30.09.2010. Padomes priekšsēdētāja vietnieks – Vladimirs Ivanovs – iecelts 01.11.2012. Padomes loceklis – Philip Nigel Allard – iecelts 01.11.2012. <i>leguldījumu pārvaldes sabiedrības valde:</i> Valdes priekšsēdētājs – Uldis Upenieks – iecelts 01.11.2012. Valdes loceklis – Zigurds Vaikulis – iecelts 30.03.2007. <i>Fonda pārvaldnieki:</i> Uldis Upenieks – iecelts 02.07.2013, atbrīvots 16.08.2013 Andris Reņģītis – iecelts 02.07.2013, atbrīvots 16.08.2013 Voldemārs Sprūžs – iecelts 02.07.2013, atbrīvots 16.08.2013 Jānis Vizbulis – atbrīvots 02.07.2013 Deniss Moščenko – iecelts 02.07.2013, atbrīvots 16.08.2013 <i>Nemot vērā Fonda likvidācijas uzsākšanu, no 16.08.2013 Fonda pārvaldnieks (Investīciju komiteja) zaudē tiesības dot rīkojumus darījumiem ar Fonda mantu, Likvidatora funkcijas veic pati Citadele Asset Management IPAS.</i>
Finanšu pārskata periods	2013. gada 1. janvāris – 2013. gada 31. decembris
Revidents	KPMG Baltics SIA Komerksabiedrības licence Nr. 55 Vesetas iela 7 Rīga, LV-1013 Latvija

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

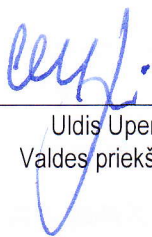
Likvidatora IPAS Citadele Asset Management ziņojums

Slēgtā ieguldījumu fonda "Citadele Baltic Real Estate fund II" (turpmāk tekstā – Fonds), Reģ. Nr. 06.03.05.098/23 reģistrēts Latvijā, Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2006. gada 7. aprīlī, kuru pārvalda "Citadele Asset Management" IPAS, (turpmāk tekstā – Likvidators) reģ. nr. 40003074590, Republikas laukums 2a, Rīga, LV-1010, 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.

2013. gada 16. jūlijā notika Fonda ieguldītāju kopsapulce un ieguldītāji balsojot pieņēma lēmumu par Fonda likvidācijas uzsākšanu. Fonda likvidācija nozīmē Fonda aktīvu – nekustamo īpašumu – pārdošanu. Fonda likvidācijas termiņš, ņemot vērā dažādu Fonda aktīvu likviditāti, tika noteikts ne ilgāks kā divi ar pusi gadi, sākot ar brīdi, kad tika apstiprināts lēmums par Fonda likvidācijas uzsākšanu. Līdz ar to Fonda likvidācijas beigu termiņš ir noteikts ne vēlāk kā 2016. gada 16. februāris. Par Fonda likvidatoru tika iecelta IPAS Citadele Asset Management, nosakot likvidatora atbildību ne vairāk kā 2% no Fonda likvidācijas ieņēmumiem.

Fonda portfeli pārskata gada beigās veidoja 8 nekustamā īpašuma objekti – trīs komercobjekti un pieci zemes gabali. Fonda īpašumā esošie trīs komercobjekti sastāda 82% no Fonda kopējiem aktīviem. Fonda divi lielākie nekustamie īpašumi Kr. Barona 2, Rīgā un V. Kreves prospekts 43, Kauņā kas sastāda 78% no Fonda kopējiem aktīviem, ir daļēji vai lielākoties iznomāti, nodrošinot Fonda nomas ieņēmumus. Pārskata perioda laikā ir pārdots viens nekustamais īpašums – zemes gabals par kopējo summu LVL 435 738, kā arī iekārtas, kas bija klasificēti kā pamatlīdzekļi par summu LVL 992, kopējā pārdošanas summa veido LVL 436 730. Līgums tika noslēgts arī par nekustamā īpašuma pārdošanu – komercietpām A.Čaka 52, Rīga. Pārdošanas summa par komercietpām A. Čaka 52, Rīgā LVL 263 551, pamatojoties uz nekustamā īpašuma pirkuma un pārdevuma līgumu, tika saņemta 2014. gada sākumā.

IPAS Citadele Asset Management, kā Fonda Likvidators, pamatojoties uz lēmumu par Fonda likvidāciju, ir uzsācis atlikušo Fonda nekustamo īpašumu pārdošana procesu. Likvidators, ņemot vērā tirgus situāciju un nekustamo īpašumu vērtējumus, ir noteicis nekustamo īpašumu sākotnējās pārdošanas cenas. Lai veicinātu Fonda nekustamo īpašumu pārdošanu noteiktajā termiņā un par iespējami augstāko cenu, Likvidators ir izstrādājis visu Fonda nekustamo īpašumu pārdošanas prezentācijas, kā arī noslēdzis sadarbības līgumus ar lielākajiem nekustamo īpašumu starpnieku pakalpojumu uzņēmumiem. Uz visiem Fonda īpašumā esošajiem zemes gabaliem ir uzstādīti plakāti par īpašumu pārdošanu. Nākamā pārskata gada prioritāte ir aktīva Fonda nekustamo īpašumu aktīva piedāvāšana tirgū, gan tieši uzrunājot potenciālos pircējus, gan sadarbojoties ar nekustamo īpašumu starpnieku pakalpojumu uzņēmumiem.



Uldis Upenieks
Valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2014. gada 25. aprīlī

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

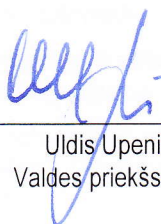
Paziņojums par Likvidatora IPAS Citadele Asset Management valdes atbildību

Likvidatora IPAS Citadele Asset Management (turpmāk tekstā – Likvidators) valde ir atbildīga par ieguldījumu fonda "Citadele Baltic Real Estate fund - II" (turpmāk tekstā – Fonds) finanšu pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskats, kas atspoguļots no 7. līdz 22. lappusei, ir sagatavots, pamatojoties uz attaisnojuma dokumentiem, un sniedz patiesu priekšstatu par Fonda finansiālo stāvokli 2013. gada 31. decembrī un darbības rezultātiem par 2013. gadu.

Iepriekš minētais finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), kā to nosaka Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumi par "Ieguldījumu fondu gada pārskata sagatavošanu". Pārskata periodā ir konsekventi izmantotas atbilstošas uzskaites metodes. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti. Visi ieņēmumi un izdevumi šajā pārskatā tiek uzskatīti kā likvidācijas ieņēmumi un izdevumi.

Likvidatora valde ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, SIF "Citadele 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.



Uldis Upenieks
Valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2014. gada 25. aprīlī

TURĒTĀJBANKAS ZIŅOJUMS

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

Par laika periodu: no 2013. gada 01. janvāra līdz 2013. gada 31. decembrim

Ar šo AS "Citadele banka", ierakstīta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 30.06.2010., vienotais reģistrācijas Nr. 40103303559, juridiskā adrese: Rīga, Republikas laukumā 2a, apliecina, ka:

- saskaņā ar Turētājbankas līgumu, kas noslēgts 2006. gada 10. martā, AS "Citadele banka" (turpmāk tekstā – Turētājbanka) pilda turētājbankas funkcijas IPAS "Citadele Asset Management" (turpmāk tekstā – Sabiedrība) dibinātajam fondam SIF "Citadele Baltic Real Estate fund-II" (turpmāk tekstā - Fonds);

- līdz 2013. gada 07. augustam Turētājbanka ir pildījusi turētājbankas funkcijas atbilstoši likumam „Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām”. Ņemot vērā, ka 2013. gada 07. augustā ir stājies spēkā Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likums un Fonds atzīstams par alternatīvo ieguldījumu fondu šā likuma izpratnē, sākot ar 2013. gada 07. augustu Turētājbanka, pildot turētājbankas funkcijas, ievēro minētā likuma prasības.

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

- turēt Fonda mantu, kā arī dokumentus, kas apstiprina īpašuma tiesības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām;
- nodrošināt Fonda kontu apkalpošanu, Sabiedrības rīkojumu pieņemšanu un izpildi, kā arī norēķinu veikšanu saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām, Turētājbankas līgumu 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 tiesību aktiem;
- sekot Sabiedrības veiktās ieguldījumu apliecību emisijas, pārdošanas un atpakaļpirkšanas pareizībai un likumībai;

Laika periodā no 2013. gada 01. janvāra līdz 2013. gada 07. augustam:

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

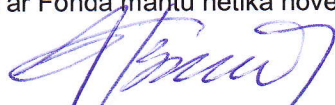
- Fonda mantas turēšana tiek veikta atbilstoši likuma "Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām" un Turētājbankas līguma prasībām;

- 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 "Citadele Baltic Real Estate fund-II" mantu notiek saskaņā ar likumu "Par ieguldījumu pārvaldes sabiedrībām", Fonda prospekta, Fonda pārvaldes nolikuma un Turētājbankas līguma prasībām.

Sākot ar 2013. gada 07. augustu augstāk minētās darbības tiek veiktas, ievērojot Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma prasības.

Atskaites periodā Sabiedrības darbībās ar Fonda mantu netika novērotas kļūdas vai nelikumības.



Guntis Beļavskis
Valdes priekšsēdētājs

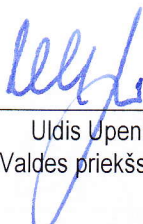
Rīgā, 2014.gada .martā

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

Pārskats par finanšu stāvokli
(Ls)

	Piezīme	31.12.2013.	31.12.2012.
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	4	223 835	470 099
leguldījumu īpašumi	5	6 485 405	7 745 370
Debitoru parādi	7	67 155	50 911
Nākamo periodu izdevumi un uzkrātie ienākumi		3 774	5 808
Pamatlīdzekļi	6	25 993	52 817
Pārējie aktīvi		2 046	19 906
Kopā aktīvi		6 808 208	8 344 911
Aizņēmumi no kredītiestādēm		-	(70 280)
Uzkrātās saistības	8	(29 389)	(33 712)
Pārējās saistības	9	(16 891)	(459 224)
Kopā saistības		(46 280)	(563 216)
Neto aktīvi		6 761 928	7 781 695

Pielikumi no 11. līdz 22. lpp. ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



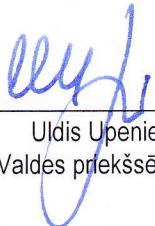
Uldis Upenieks
Valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2014. gada 25. aprīlī

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

Visaptverošais ienākumu pārskats
(Ls)

	Piezīme	2013	2012
Pārskata perioda ienākumi			
Procentu ienākumi		-	5 428
Ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu izīrēšanas un iznomāšanas	10	393 773	312 334
Pārējie ieņēmumi		596	-
		<u>394 369</u>	<u>317 762</u>
Pārskata perioda izdevumi			
Atlīdzība ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai		(76 840)	(176 510)
Likvidātorā atlīdzība		(25 611)	-
Atlīdzība turētājbankai		(12 059)	(17 642)
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi	11	(382 243)	(147 923)
Procentu izdevumi		(940)	(6 493)
Pārējie izdevumi	11	(33 207)	(26 716)
		<u>(530 900)</u>	<u>(375 284)</u>
Ieguldījumu vērtības (samazinājums)/ palielinājums			
Realizētais ieguldījumu vērtības palielinājums		170 730	241 973
Nerealizētais ieguldījumu vērtības (samazinājums)/palielinājums	12	(993 965)	(2 770 493)
		<u>(823 235)</u>	<u>(2 528 520)</u>
Kopā ieguldījumu vērtības (samazinājums)/ palielinājums			
Ārvalstu valūtas pārvērtēšanas zaudējumi		(378)	(770)
Nodokļi un nodevas		(59 623)	(42 305)
		<u>(1 019 767)</u>	<u>(2 629 117)</u>
Visaptverošie zaudējumi			
Pielikumi no 11. līdz 22. lpp ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.			


Uldis Upenieks
Valdes priekšsēdētājs

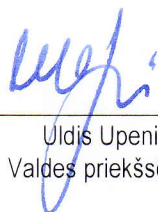
Rīgā, 2014. gada 25. aprīlī

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

Neto aktīvu kustības pārskats
(Ls)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Neto aktīvi pārskata perioda sākumā	7 781 695	10 410 812
Visaptverošie zaudējumi	(1 019 767)	(2 629 117)
Neto aktīvu samazinājums pārskata periodā	<u>(1 019 767)</u>	<u>(2 629 117)</u>
Neto aktīvi pārskata perioda beigās	<u>6 761 928</u>	<u>7 781 695</u>
Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata perioda sākumā	31 803.07	31 803.07
Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata perioda beigās	31 803.07	31 803.07
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu apliecību pārskata perioda sākumā	244.68	327.35
Neto aktīvi uz vienu ieguldījumu apliecību pārskata perioda beigās	<u>212.62</u>	<u>244.68</u>

Pielikumi no 11. līdz 22. lpp. ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.



Uldis Upenieks
Valdes priekšsēdētājs

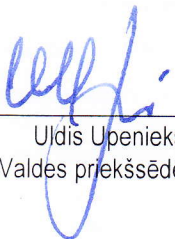
Rīgā, 2014. gada 25. aprīlī

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

Naudas plūsmu pārskats
(Ls)

	2013	2012
Ieguldījumu pārvaldīšanas ienākumi	344 763	302 424
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi	(489 579)	(261 930)
Nodokļi un nodevas	(12 600)	(68 262)
Ieguldījumu pārdošana	436 730	406 517
Uzkrātās komisijas ieguldījumu sabiedrībai atmaksa	(453 971)	-
Ārvalstu valūtas konvertācijas rezultāts	(387)	(776)
Naudas līdzekļu pieaugums saimnieciskās darbības rezultātā	(175 044)	377 973
Samaksātie procenti	(940)	(6 493)
Aizdevuma atmaksa	(70 280)	-
Naudas līdzekļu samazinājums finansēšanas darbības rezultātā	(71 220)	(6 493)
Naudas līdzekļu palielinājums / (samazinājums)	(246 264)	371 480
Naudas līdzekļi pārskata perioda sākumā	470 099	98 619
Naudas līdzekļi pārskata perioda beigās	223 835	470 099

Pielikumi no 11. līdz 22. lpp. ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.


Uldis Upenieks
Valdes priekšsēdētājs

Rīgā, 2014. gada 25. aprīlī

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

Pielikums

1. Vispārīga informācija

Fonda nosaukums:	Citadele Baltic Real Estate fund – II (Fonds)
Fonda veids:	Slēgtais ieguldījumu fonds
Juridiskā adrese:	Republikas laukums 2a, Rīga, LV - 1010, 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 tirgū.
Fonda darbības laiks:	8 gadi
Ieguldījuma pārvaldes sabiedrības nosaukums:	Citadele Asset Management (Sabiedrība) Republikas laukums 2a, Rīga, LV - 1010, Latvija
Likvidatora nosaukums:	Citadele Asset Management (Likvidators) Republikas laukums 2a, Rīga, LV - 1010, Latvija

2. Nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkums

Finanšu pārskata sagatavošanas principi

SIF "Citadele Baltic Real Estate fondu - II" finanšu pārskats ir sagatavots saskaņā ar Eiropas Savienības apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu sagatavošanas standartiem (SFPS), kā to nosaka Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumi par "Ieguldījumu fondu gada pārskatu sagatavošanu".

Finanšu pārskats sagatavots saskaņā ar sākotnējo izmaksu principu, izņemot ieguldījumu īpašumus, kas uzskaitīti – patiesajā vērtībā.

Finanšu pārskatā par uzrādīšanas naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība Lats (LVL). Finanšu pārskats aptver laika periodu no 2013. gada 1. janvāra līdz 2013. gada 31. decembrim.

Darbības turpināšana

Saskaņā ar Fonda Prospektu Fonda emitēto ieguldījumu apliecību darbības termiņš sākotnēji tika noteikts 5 gadi – no 2006. gada 7. aprīļa līdz 2011. gada 7. aprīlim. 2011. gada 28. martā notika Fonda ieguldītāju kopsapulce. Kopsapulces laikā ieguldītāji pieņēma lēmumu par Fonda darbības termiņa pagarināšanu līdz 2013. gada 16. jūlijam. 2013. gada 16. augustā Fonda ieguldītāju kopsapulce nolēma par Fonda likvidāciju, Sabiedrība „Citadele Asset Management” IPAS pati veiks Fonda likvidatora funkcijas ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likumā noteiktajā kārtībā. No 16.08.2013 Fonda pārvaldnieks (Investīciju komiteja) zaudē tiesības dot rīkojumus darījumiem ar Fonda mantu.

Ienākumu un izdevumu uzkrāšanas un atzīšanas politika

Visi ienākumi un izdevumi tiek uzskaitīti, pamatojoties uz uzkrāšanas principu.

Procentu ienākumi un izdevumi tiek atzīti visaptverošajā ienākumu pārskatā, ņemot vērā aktīva/saistību efektīvo procentu likmi. Procentu ienākumi un izdevumi ietver diskonta vai prēmijas amortizāciju, vai citas atšķirības starp sākotnējo procentus nesošā instrumenta uzskaites summu un tā summu dzēšanas brīdī, kas aprēķināta pēc efektīvās procentu likmes metodes.

Atlīdzību par Fonda pārvaldīšanu un turētājbankas funkciju veikšanu aprēķina kā noteiktu daļu no Fonda aktīvu vērtības un uzkrāj katru dienu, bet izmaksā reizi mēnesī. Fonda likvidatoram ir noteikta atlīdzība ne vairāk kā 2 % apmērā no likvidācijas ieņēmumiem. Ņemot vērā to, ka Fonda likvidācijas termiņš ir 2.5 gadi ir noteikta ikmēneša atlīdzības likme 0.067% apmērā no Fonda aktīvu vidējās vērtības gadā, saglabājot Fonda prospektā noteiktas aprēķināšanas metodes un kārtību. Likvidatora komisija par Fonda pārvaldīšanu un turētājbankas funkciju veikšanu aprēķina izmaksā reizi mēnesī sākot ar 2013. gada 1. septembri.

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II" 2013. gada pārskats

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Fonda funkcionālā valūta ir Euro, bet saskaņā ar FKTK prasībām Fonds nodrošina arī uzskaiti Latvijas latos. Šie finanšu pārskati ir sagatavoti atbilstoši darījumu uzskaiti latos, kas ir Fonda uzrādīšanas valūta.

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 visaptverošajā ienākumu 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:

Valūta	31.12.2013.	31.12.2012.
EUR	0.702804	0.702804
LTL	0.204	0.204

Kopš 2005. gada 1. janvāra Latvijas Banka ir noteikusi fiksētu oficiālo lata kursu pret eiro, t.i. 0.702804. No šī brīža Latvijas Banka nodrošina, ka tirgus kurss neatšķiras no oficiāli noteiktā vairāk par 1%. Tādējādi Fonda peļņa vai zaudējumi no eiro kursa svārstībām nebija nozīmīgi. Skatīt 21. piezīmi par LR pāreju uz Euro valūtu no 2014. gada 1. janvāra.

Naudas līdzekļi

Fonda naudas līdzekļi ir Fonda prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm.

Finanšu instrumenti

Finanšu instrumenti tiek klasificēti sekojošās kategorijās: aizdevumi un debitoru parādi. Klasifikācija ir atkarīga no finanšu instrumenta iegādes nolūka. Vadība nosaka finanšu instrumenta klasifikāciju to sākotnējā atzīšanas brīdī.

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 „Debitoru parādi”.

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 Fonds nevarēs saņemt parādus pilnā vērtībā atbilstoši sākotnēji noteiktiem atmaksas termiņiem. Būtiskas debitora finanšu grūtības, varbūtība, ka tiks sāta 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 visaptverošajā ienākumu pārskatā.

Aizņēmumi

Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti saņemto naudas līdzekļu apjomā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta, izmantojot aizņēmuma efektīvo procentu likmi. Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta visaptverošajā ienākumu pārskatā.

Ieguldījumi nekustamajā īpašumā

Nekustamais īpašums sākotnēji tiek novērtēts atbilstoši iegādes izmaksām. Iegādes izmaksas aprēķina, pirkšanas 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.

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

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

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II" 2013. gada pārskats

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 Likvidatoru. 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 valdītāja 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.

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.

Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi tiek uzskaitīti to iegādes vērtībā, no kuras atskaitīts uzkrātais nolietojums un vērtības samazinājums. Ja pamatlīdzekļa atgūstamā vērtība kļūst mazāka par tā bilances vērtību un paredzams, ka vērtības samazinājums ir ilgstošs, šī pamatlīdzekļa bilances vērtība tiek samazināta līdz tā atgūstamajai vērtībai.

Nolietojums tiek aprēķināts visā pamatlīdzekļu lietderīgās izmantošanas laikā, izmantojot lineāro metodi. Nolietojuma aprēķinā izmantotas likmes no 20% līdz 50% procentiem gadā. Pamatlīdzekļu uzturēšanas un remontu izdevumi tiek ieskaitīti visaptverošajā ienākumu pārskatā to rašanās brīdī. Peļņa vai zaudējumi no aktīva izslēgšanas tiek aprēķināti kā starpība starp aktīva bilances vērtību un pārdošanas rezultātā gūtajiem ieņēmumiem, un iekļauti tā perioda visaptverošajā ienākumu pārskatā, kurā tie radušies.

Operatīvā noma – Fonds ir iznomātājs

Aktīvi, kas tiek iznomāti operatīvajā nomā, tiek uzrādīti ieguldījumu īpašumu sastāvā patiesajā vērtībā. Nomas ieņēmumi no operatīvās nomas un no klientiem saņemtās priekšapmaksas tiek ietvertas visaptverošajā ienākumu pārskatā pēc lineārās metodes nomas perioda laikā.

Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība

Patiesā vērtība ir cena, kuru saņemtu par aktīva pārdošanu vai samaksātu par saistību nodošanu parastā darījumā, kas novērtēšanas datumā tiek noslēgts tirgus dalībnieku starpā pamata tirgū vai, ja tāda nav, visizdevīgākajā tirgū, kuram Fondam ir pieeja šajā datumā. Saistību patiesā vērtība atspoguļo saistību neizpildes risku. Ja pēc Fonda likvidatoru domām tādu finanšu aktīvu un saistību, kas netiek uzskaitīti patiesajā vērtībā, patiesā vērtība būtiski atšķiras no bilancē uzrādītās vērtības, tad šo aktīvu un saistību patiesā vērtība tiek atsevišķi atspoguļota finanšu pārskata pielikumā. Sabiedrības vadība uzskata, ka aktīvu un saistību patiesā vērtība aptuveni atbilst to uzskaites vērtībai.

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.

**SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats**

Jauni grāmatvedības standarti un interpretācijas

Vairāki jauni standarti, standartu papildinājumi un interpretācijas stājas spēkā periodā pēc 2013. gada 1. janvāra un tie nav piemēroti, sagatavojot šos finanšu pārskatus. Turpmāk ir uzskaitīti standarti un interpretācijas, kuru piemērošana būtiski neietekmēs turpmākos finanšu pārskatus.

(i)10. SFPS Konsolidētie finanšu pārskati, 11. SFPS Kopīgas struktūras, 12. SFPS Ieguldījumu citās sabiedrībās uzrādīšana (2011.).

(ii)27. SGS (2011.) Atsevišķie finanšu pārskati (piemērojami pārskata periodiem, kas sākas 2014. gada 1. janvārī vai vēlāk).

(iii)28. SGS (2011.) „Ieguldījumi asociētajās sabiedrībās un kopuzņēmumos” (spēkā pārskata periodiem no 2014. gada 1. janvāra vai pēc šī datuma)

(iv)Papildinājumi 32. SGS „Finanšu aktīvu un finanšu saistību savstarpējais ieskaits” (spēkā pārskata periodiem no 2014. gada 1. janvāra vai pēc šī datuma).

(v)Papildinājumi 10. un 12. SFPS un 27. SGS attiecībā uz ieguldījumu sabiedrībām (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2014. gada 1. janvārī un pēc šī datuma)

(vi)Papildinājumi 36. SGS par informācijas sniegšanu attiecībā uz nefinanšu aktīvu atgūstamo summu (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2014. gada 1. janvārī un pēc šī datuma)

(vii)Papildinājumi 39. SGS attiecībā uz atvasināto finanšu instrumentu pārjaunošanu un riska ierobežošanas uzskaites turpināšanu (spēkā pārskata periodiem, kas sākas 2014. gada 1. janvārī un pēc šī datuma)

Aplēšu izmantošana finanšu pārskata sagatavošanā

Sagatavojot finanšu pārskatu saskaņā SFPS, kā to nosaka Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumi par „Ieguldījumu fondu gada pārskatu sagatavošanu”, Sabiedrības vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķus Fonda pārskatā atspoguļotos bilances un visaptverošā ienākumu pārskata 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.

3. Informācija par risku pārvaldīšanu

Ieguldījuma procesa risks var tikt definēts kā nevēlama rezultāta iestāšanās varbūtība, kas var materializēties konkrētajā tirgus ekonomikā konkrētajā laika posmā. Riska pārvaldīšana tiek raksturota kā riska identifikācija, mērīšana un tā iespējamā novēršana. Ieguldījuma process var tikt ietekmēts valūtas kursa riska, procentu likmju riska, cenu izmaiņu riska, kā arī kredītriska, likviditātes un citu – tajā skaitā arī operacionālo – risku rezultātā. Fonda ieguldījumu stratēģija tika veidota tā, lai iespējami minimizētu minētos riskus. Tā kā nolemts Fonda likvidēt, Likvidators ir veicis Fonda likviditātes novērtējumu uz 31.12.2013. Nekustamā īpašuma portfeļa vidējais likviditātes novērtējums uz 31.12.2013. ir salīdzinoši likvids. Īpašumu likvidācijas vidēji nepieciešamais laiks ir noteikts līdz 1.5 gadiem.

Risku pārvaldīšanas struktūra

Par riska identificēšanu un tā mērīšanu ir atbildīga neatkarīga struktūrvienība – Risku pārvaldes nodaļa, kas savā darbā izstrādā un prezentē riska profila informāciju Fonda likvidatoram. Fonda likvidators, savukārt, var pieņemt konkrētus lēmumus par nepieciešamību samazināt jau esošos vai potenciāli iespējamos riskus. Risku mērīšanas procesā tiek izmantoti sabiedrības izstrādāti modeļi, kas balstās uz vēsturiskiem datiem un tiek koriģēti atbilstoši ekonomiskajai situācijai. Atsevišķi modeļi tiek arī izmantoti, lai prognozētu finanšu riska faktoru izmaiņas gan normālos, gan atsevišķos ārkārtas finanšu tirgus gadījumos.

4. Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

	31.12.2013.	31.12.2012.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2013.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2012.
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm, AS „Citadele Banka”	74 127	385 672	1.09%	4.62%
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm, AB „Citadele Bankas”	149 708	84 427	2.20%	1.01%
Kopā prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	223 835	470 099	3.29%	5.63%

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

5. Ieguldījumu īpašumi

	31.12.2013.	31.12.2012.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2013.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2012.
Zemes gabali ar apdzīvojamām telpām	6 178 351	7 037 370	90.75%	84.33%
Zemes gabali bez apbūves	307 054	708 000	4.51%	8.48%
Kopā ieguldījuma īpašumi	6 485 405	7 745 370	95.26%	92.81%

	31.12.2013.	31.12.2012.
Atlikums 2012. gada 31. decembrī	7 745 370	10 657 863
Pārdoto ieguldījumu īpašumu vērtība uz gada sākumu	(266 000)	(142 000)
Izmaiņas patiesajā vērtībā	(993 965)	(2 770 493)
Atlikums 2013. gada 31. decembrī	6 485 405	7 745 370

Ienākumi no nomas un saimnieciskās darbības izmaksas par gadu, kas noslēdzas 2013. gada 31. decembrī:

	Uzskaites vērtība LVL	Ienākumi no nomas LVL	Saimnieciskās darbības izmaksas LVL
Iznomātais ieguldījumu īpašums	5 715 202	393 773	233 210
Neiznomātais ieguldījumu īpašums	770 203	-	134 425
Kopā	6 485 405	393 773	367 635

Ienākumi no nomas un saimnieciskās darbības izmaksas ir atzītas Pārējos ienākumos (izmaksās) peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Fonda ekspertu komisija ir apstiprinājusi sekojošas tirgus vērtības kā patiesās vērtības 2013. gada 31. decembrī:

	31.12.2013.	31.12.2012.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2013.	% no kopējiem fonda aktīviem 31.12.2012.
Pēc atrašanās vietas				
Rīga, Barona iela 2	3 443 740	3 884 398	50.58%	46.55%
Kauņa, V. Kreves pr.43, Lietuva	1 898 274	2 248 972	27.88%	26.95%
Rīga, M. Keldiša iela b/n	438 550	569 000	6.44%	6.82%
Rīga, Čaka iela 52	263 551	271 000	3.87%	3.25%
Jelgava, Rīgas iela 48C	-	137 000	-	1.64%
Vangaži, "Liedags 3"	71 545	114 000	1.05%	1.37%
Jelgava, Rīgas iela 48	-	129 000	-	1.55%
Daugavpils, Balvu iela 1a	109 637	165 000	1.61%	1.98%
Ogre, Brīvības iela 3a	85 039	94 000	1.25%	1.12%
Jelgava, Pasta iela 27/29	40 833	69 000	0.60%	0.82%
Ogre, Brīvības iela 36	134 236	64 000	1.97%	0.76%
Kopā ieguldījuma īpašumi	6 485 405	7 745 370	95.25%	92.81%

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

Ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības novērtējums ir kategorizēts kā 3. līmenis patiesās vērtības hierarhijā. Zemāk uzrādīta ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības novērtēšanai izmantotā vērtēšanas metode, kā arī būtiskākie nenovērojami dati:

- 1) **KRIŠJĀNA BARONA 2, RĪGA, Latvija:** Nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, izmantojot salīdzinošo darījumu metodi (balstīta uz līdzīgu pārdotu vai tirgū piedāvājumā esošu objektu salīdzināšanu), tika noteikta vērtība 4 900 000 EUR. Galvenā nenoteiktība, kas saistāma ar šo novērtēšanas metodi, ir līdzīgo objektu salīdzināmība ar vērtēto objektu un koriģējošajiem koeficientiem, kas izlīdzina atšķirības starp salīdzināmajiem pārdošanas darījumiem.
- 2) **V.KRĒVĒS 43, KAUNAS, Lietuva:** Nekustamo īpašumu novērtējuma atskaiti sagatavoja *Colliers International Advisors Lietuva*, izmantojot naudas plūsmas metodi, ko piemēro, izmantojot diskontētās naudas plūsmas (DNP) metodi. Diskontēto naudas plūsmu analīze ir prognozējamo naudas plūsmu diskontēšana ar mērķi iegūt šo naudas plūsmu pašreizējo vērtību. Izvērtējot nekustamo īpašumu, tā atrašanās vietu, darbības principus, ieņēmumu un izdevumu aprēķinus, tika piemērota diskonta likme 10.40% apmērā. Vērtēšanas rezultātā tika noteikta vērtība EUR 2 701 000.
- 3) **Čaka iela 52, Rīga, Latvija:** 2013.gada 24.oktobrī noslēgts pārdošanas līgums par kopējā vērtību EUR 375 000, apmaksas izpildes termiņš ir 24/02/2014.
- 4) **“Liedags 3”, Vangaži, Rīgas rajons, Latvija:** Nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, izmantojot salīdzinošo darījumu metodi (balstīta uz līdzīgu pārdotu vai tirgū piedāvājumā esošu objektu salīdzināšanu), tika noteikta vērtība EUR 101 800. Galvenā nenoteiktība, kas saistāma ar šo novērtēšanas metodi, ir līdzīgo objektu salīdzināmība ar vērtēto objektu un koriģējošajiem koeficientiem, kas izlīdzina atšķirības starp salīdzināmajiem pārdošanas darījumiem.
- 5) **Balvu iela 1a, Daugavpils, Latvija:** : Nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, izmantojot salīdzinošo darījumu metodi (balstīta uz līdzīgu pārdotu vai tirgū piedāvājumā esošu objektu salīdzināšanu), tika noteikta vērtība EUR 156 000. Galvenā nenoteiktība, kas saistāma ar šo novērtēšanas metodi, ir līdzīgo objektu salīdzināmība ar vērtēto objektu un koriģējošajiem koeficientiem, kas izlīdzina atšķirības starp salīdzināmajiem pārdošanas darījumiem.
- 6) **Pasta iela 27,29, Jelgava, Latvija:** Nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, izmantojot salīdzinošo darījumu metodi (balstīta uz līdzīgu pārdotu vai tirgū piedāvājumā esošu objektu salīdzināšanu), tika noteikta vērtība EUR 58 100. Galvenā nenoteiktība, kas saistāma ar šo novērtēšanas metodi, ir līdzīgo objektu salīdzināmība ar vērtēto objektu un koriģējošajiem koeficientiem, kas izlīdzina atšķirības starp salīdzināmajiem pārdošanas darījumiem.
- 7) **Brīvības iela 3a, 1b, Ogres rajons, Ogres novads, Latvija:** Nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, izmantojot salīdzinošo darījumu metodi (balstīta uz līdzīgu pārdotu vai tirgū piedāvājumā esošu objektu salīdzināšanu), tika noteikta vērtība EUR 121 000. Galvenā nenoteiktība, kas saistāma ar šo novērtēšanas metodi, ir līdzīgo objektu salīdzināmība ar vērtēto objektu un koriģējošajiem koeficientiem, kas izlīdzina atšķirības starp salīdzināmajiem pārdošanas darījumiem.
- 8) **A. Keldiša iela b/n, Rīga, Latvija:** Nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, izmantojot salīdzinošo darījumu metodi (balstīta uz līdzīgu pārdotu vai tirgū piedāvājumā esošu objektu salīdzināšanu), tika noteikta vērtība EUR 624 000. Galvenā nenoteiktība, kas saistāma ar šo novērtēšanas metodi, ir līdzīgo objektu salīdzināmība ar vērtēto objektu un koriģējošajiem koeficientiem, kas izlīdzina atšķirības starp salīdzināmajiem pārdošanas darījumiem.
- 9) **Brīvības iela 36, Ogre, Ogres novads, Latvija:** Nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA „Ober Haus Vērtēšanas Serviss”, izmantojot salīdzinošo darījumu metodi (balstīta uz līdzīgu pārdotu vai tirgū piedāvājumā esošu objektu salīdzināšanu), tika noteikta vērtība EUR 191 000. Galvenā nenoteiktība, kas saistāma ar šo novērtēšanas metodi, ir līdzīgo objektu salīdzināmība ar vērtēto objektu un koriģējošajiem koeficientiem, kas izlīdzina atšķirības starp salīdzināmajiem pārdošanas darījumiem.

**SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats**

6. Pamatlīdzekļi

	Tirdzniecības iekārtas LVL
legādes vērtība	
31.12.2012.	132 043
legāde	-
Pārdošana	(415)
31.12.2013.	131 628
Nolietojums	
31.12.2012.	(79 226)
Aprēķināts par 2013. gadu	(26 326)
Nolietojums pārdotajiem PL par 2013. gadu	(83)
31.12.2013.	(105 635)
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2012.	52 817
Atlikusī bilances vērtība 31.12.2013.	25 993

7. Debitoru parādi 2013. gada 31. decembrī ir saistīti ar nekustamo īpašumu objektu.

	31.12.2013.	31.12.2012.
Debitoru summa	67 155	50 911
Debitoru parādu summa	67 155	50 911

8. Uzkrātie izdevumi

	31.12.2013.	31.12.2012.
Uzkrātie izdevumi ieguldījumu pārvaldes sabiedrības komisijām	4 998	13 715
Uzkrātie izdevumi turētājbankas komisijām	932	1 371
Pārējie uzkrātie izdevumi	23 459	18 626
Kopā uzkrātie izdevumi	29 389	33 712

9. Pārējās saistības

	31.12.2013.	31.12.2012.
Uzkrātā komisijas maksa ieguldījumu sabiedrībai	-	440 256
Drošības nauda	4 043	3 715
Pārējās saistības	12 848	15 253
Kopā pārējās saistības	16 891	459 224

10. Ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu izīrēšanas un iznomāšanas

	2013	2012
Rīga, Kr. Barona iela 2	84 691	87 148
Kauņa, V. Kveres pr.43, Lietuva	286 248	199 043
Rīga, Čaka iela 52	21 824	25 100
Daugavpils, Balvu iela 1a	910	692
Jelgava, Pasta iela 29	100	351
Kopā ieņēmumi no ieguldījuma īpašumu izīrēšanas un iznomāšanas	393 773	312 334

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

11. Pārējie fonda pārvaldes izdevumi un pārējie izdevumi

	2013	2012
Pārvaldīšanas izdevumi	101 638	37 940
Neatskaitāmais PVN	13 034	4 510
Objektu apsaimniekošanas izdevumi, zemes noma	252 963	77 216
Vērtēšanas, revīzijas un juridiskie pakalpojumi	10 137	19 097
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi	4 471	9 160
Kopā pārējie fonda pārvaldes izdevumi	382 243	147 923
	2013	2012
Nolietojums	26 409	26 408
Izdevumi uzkrājumiem nedrošajiem parādiem	6 697	-
Citas izmaksas	101	308
Kopā pārējie izdevumi	33 207	26 716

12. Nerealizētais ieguldījumu vērtības samazinājums

	2013	2012
No nekustamā īpašuma objektiem	993 965	2 770 493
Kopā nerealizētais ieguldījumu vērtības samazinājums	993 965	2 770 493

13. Realizētais ieguldījumu vērtības samazinājums/palielinājums

	2013	2012
Pārskata perioda ienākumi no ieguldījumu pārdošanas:	436 730	406 517
Pārskata periodā pārdoto ieguldījumu iegādes vērtība:	(1 602 804)	(864 449)
Realizētie ieguldījumu pārdošanas (zaudējumi)/ ieņēmumi	(1 166 074)	(457 932)
Pārskata periodā pārdoto ieguldījumu vērtības palielinājums/ (samazinājums), kas atzīts iepriekšējos pārskata periodos	1 336 804	699 905
Realizētais ieguldījumu vērtības palielinājums	170 730	241 973

14. Finanšu aktīvu un saistību sadalījums pa valūtām

Nākamā tabula atspoguļo Fonda finanšu aktīvu un saistību sadalījumu pa valūtām 2013.gada 31.decembrī:

	LVL	EUR	LTL	Kopā
Finanšu aktīvi				
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	16 733	57 394	149 708	223 835
Debitoru parādi	1 650	-	65 505	67 155
Nākamo periodu izdevumi un uzkrātie ienākumi	3 774	-	-	3 774
Pārējie aktīvi	2 046	-	-	2 046
Kopā finanšu aktīvi	24 203	57 394	215 213	296 810

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

Saistības

Nākamo periodu ieņēmumi un uzkrātie izdevumi	(3 726)	(7 206)	(18 457)	(29 389)
Pārējās saistības	(10 496)	(2 493)	(3 902)	(16 891)
Kopā saistības	(14 222)	(9 699)	(22 359)	(46 280)

Nākamā tabula atspoguļo Fonda finanšu aktīvu un saistību sadalījumu pa valūtām 2012.gada 31.decembrī:

	LVL	EUR	LTL	Kopā
Finanšu aktīvi				
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	17 416	368 256	84 427	470 099
Debitoru parādi	6 455	-	44 456	50 911
Nākamo periodu izdevumi un uzkrātie ienākumi	3 722	-	2 086	5 808
Pārējie aktīvi	19 906	-	-	19 906
Kopā finanšu aktīvi	47 499	368 256	130 969	546 724
Saistības				
Aizņēmumi no kredītiestādēm	-	(70 280)	-	(70 280)
Nākamo periodu ieņēmumi un uzkrātie izdevumi	(8 626)	(15 086)	(10 000)	(33 712)
Pārējās saistības	(1 906)	(443 593)	(13 725)	(459 224)
Kopā saistības	(10 532)	(528 959)	(23 725)	(563 216)

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

15. Aktīvu un saistību sadalījums pēc ģeogrāfiskā iedalījuma

Nākamā tabula atspoguļo Fonda aktīvu un saistību sadalījumu pēc ģeogrāfiskā iedalījuma 2013.gada 31.decembrī:

	Latvija	Citas ne- OECD reģiona valstis	Kopā
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm leguldījuma īpašumi	74 127 4 587 131	149 708 1 898 274	223 835 6 485 405
Debitoru parādi	1 650	65 505	67 155
Nākamo periodu izdevumi un uzkrātie ienākumi	3 774	-	3 774
Pamatlīdzekļi	-	25 993	25 993
Pārējie aktīvi	2 046	-	2 046
Kopā aktīvi	4 668 728	2 139 480	6 808 208
Saistības			
Nākamo periodu ieņēmumi un uzkrātie izdevumi	(10 932)	(18 457)	(29 389)
Pārējās saistības	(12 989)	(3 902)	(16 891)
Kopā saistības	(23 921)	(22 359)	(46 280)
Neto aktīvi	4 644 807	2 117 121	6 761 928

Nākamā tabula atspoguļo Fonda aktīvu un saistību sadalījumu pēc ģeogrāfiskā iedalījuma 2012.gada 31.decembrī:

	Latvija	Citas ne- OECD reģiona valstis	Kopā
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm leguldījuma īpašumi	385 672 5 496 397	84 427 2 248 973	470 099 7 745 370
Debitoru parādi	6 455	44 456	50 911
Nākamo periodu izdevumi un uzkrātie ienākumi	5 808	-	5 808
Pamatlīdzekļi	-	52 817	52 817
Pārējie aktīvi	19 906	-	19 906
Kopā aktīvi	5 914 238	2 430 673	8 344 911
Saistības			
Aizņēmumi no kredītiestādēm	(70 280)	-	(70 280)
Nākamo periodu ieņēmumi un uzkrātie izdevumi	(23 712)	(10 000)	(33 712)
Pārējās saistības	(444 655)	(14 569)	(459 224)
Kopā saistības	(538 647)	(24 569)	(563 216)
Neto aktīvi	5 375 591	2 406 104	7 781 695

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

16. Likviditāte

Nākamā tabula atspoguļo Fonda finanšu aktīvu un saistību termiņstruktūru 2013. gada 31. decembrī:

	Līdz 1 mēn.	1 - 3 mēn.	3 – 6 mēn.	6 - 12 mēn.	No 1-5 gadiem	Vairāk kā 5 gadi un bez termiņa	Kopā
Finanšu aktīvi							
Prasības uz pieprasījumu pret kreditīestādēm	223 835	-	-	-	-	-	223 835
Debitoru parādi	63 111	-	-	-	4 044	-	67 155
Nākamo periodu izdevumi un uzkrātie ienākumi	3 774	-	-	-	-	-	3 774
Pārējie aktīvi	2 046	-	-	-	-	-	2 046
Kopā finanšu aktīvi	292 766	-	-	-	4 044	-	296 810
Saistības							
Nākamo periodu ieņēmumi un uzkrātie izdevumi	(10 932)	-	-	(18 457)	-	-	(29 389)
Pārējās saistības	(16 891)	-	-	-	-	-	(16 891)
Kopā saistības	(27 823)	-	-	(18 457)	-	-	(46 280)
Neto pozīcija	264 943	-	-	(18 457)	4 044	-	250 530

Nākamā tabula atspoguļo Fonda finanšu aktīvu un saistību termiņstruktūru 2012. gada 31. decembrī:

	Līdz 1 mēn.	1 - 3 mēn.	3 – 6 mēn.	6 - 12 mēn.	No 1-5 gadiem	Vairāk kā 5 gadi un bez termiņa	Kopā
Finanšu aktīvi							
Prasības uz pieprasījumu pret kreditīestādēm	470 099	-	-	-	-	-	470 099
Debitoru parādi	46 911	-	-	267	3 733	-	50 911
Nākamo periodu izdevumi un uzkrātie ienākumi	5 808	-	-	-	-	-	5 808
Pārējie aktīvi	-	-	-	19 906	-	-	19 906
Kopā finanšu aktīvi	522 818	-	-	20 173	3 733	-	546 724
Saistības							
Aizņēmumi no kreditīestādēm	(70 280)	-	-	-	-	-	(70 280)
Nākamo periodu ieņēmumi un uzkrātie izdevumi	(31 897)	-	-	(1 815)	-	-	(33 712)
Pārējās saistības	(459 224)	-	-	-	-	-	(459 224)
Kopā saistības	(561 401)	-	-	(1 815)	-	-	(563 216)
Neto pozīcija	(38 583)	-	-	18 358	3 733	-	(16 492)

SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II"
2013. gada pārskats

17. Informācija par fonda ieguldījumu apliecību turētājiem

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

	31.12.2013.	31.12.2012.	% no kopējā skaita 31.12.2013.	% no kopējā skaita 31.12.2012.
Saistīto personu turējumā esošas ieguldījumu apliecības	60.00	60.00	0.19 %	0.19 %
Pārējo personu turējumā esošas ieguldījumu apliecības	31 743.07	31 743.07	99.81 %	99.81 %
Emitēto ieguldījumu apliecību skaits pārskata perioda beigās	31 803.07	31 803.07	100.00%	100.00%

18. Darījumi ar saistītām personām

AS "Citadele banka" saņem turētājbankas atlīdzību, kas norādīta visaptverošajā ienākumu pārskatā.

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

19. Operatīvās nomas līgumi

Saskaņā ar noslēgtajiem nomas līgumiem, Fonda saņemamie neatceļamie nomas maksājumi no nomniekiem pārskata gada beigās ir šādi:

	31.12.2013.	31.12.2012.
Saņemamais 1 gada laikā	65 505	40 989
Kopā saņemamie nomas maksājumi	65 505	40 989

20. Ieguldījuma fonda darbības rādītāju dinamika no fonda reģistrācijas datuma

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Neto aktīvi (LVL)	6 761 928	7 781 695	10 410 812	10 419 608	11 093 364	15 446 530	23 767 852	14 130 106
leguldījumu apliecību skaits	31 803.07	31 803.07	31 803.07	31 803.07	31 803.07	31 803.07	31 803.07	20 067.35
leguldījumu fonda daļu vērtība (LVL)	212.62	244.68	327.35	327.63	348.81	485.69	747.34	704.13
leguldījumu fonda ienesīgums*	-13.10%	-25.25%	-0.09%	-6.07%	-28.18%	-35.09%	6.14%	0.18%
Neto aktīvi (EUR)	9 621 357	11 072 354	14 813 251	14 825 749	15 785 996	21 981 504	33 823 854	20 108 535
leguldījumu apliecību skaits	31 803.07	31 803.07	31 803.07	31 803.07	31 803.07	31 803.07	31 803.07	20 067.35
leguldījumu fonda daļu vērtība (EUR)	302.53	348.15	465.78	466.17	496.37	691.18	1 063.54	1 002.05
leguldījumu fonda ienesīgums*	-13.10%	-25.25%	-0.08%	-6.08%	-28.18%	-35.09%	6.14%	0.21%

* Ienesīgums aprēķināts pieņemot, ka gadā ir 365 dienas.

21. Notikumi pēc pārskata perioda beigu datuma

2014. gada 1. janvārī Latvijas Republika pievienojās eirozonai un Latvijas lats tika nomainīts uz eiro. 2014. gada 1. janvārī SIF "Citadele Baltic Real Estate fund - II" mainīja savu finanšu uzskaiti no latiem uz eiro valūtu, un nākamo gadu finanšu pārskati tiks sagatavoti un uzrādīti eiro. Turpmāk salīdzināmā informācija tiks sniegta eiro, piemērojot oficiālo valūtas maiņas kursu LVL 0,702804 = EUR 1.



KPMG Baltics SIA
Vesetas iela 7
Rīga LV 1013
Latvija

Tālrunis +371 670 380 00
Fakss +371 670 380 02
Internets: www.kpmg.lv

Neatkarīgu revidentu ziņojums

Slēgtā ieguldījumu fonda "Citadele Baltic Real estate Fund - II" dalībniekiem

Ziņojums par finanšu pārskatiem

Esam veikuši pievienoto Slēgtā ieguldījumu fonda "Citadele Baltic Real estate Fund - II" (turpmāk „Fonds”), kuru pārvalda Ieguldījumu pārvaldes akciju sabiedrība "Citadele Asset Management" (turpmāk „Pārvaldītājs”) finanšu pārskatu no 7. līdz 22. lapai revīziju. Finanšu pārskati ietver pārskatu par finanšu stāvokli, visaptverošo ienākumu pārskatu, neto aktīvu kustības pārskatu un naudas plūsmu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2013. gada 31. decembrī, kā arī pielikumus, kas ietver būtiskāko grāmatvedības politiku aprakstu un citas paskaidrojošas piezīmes.

Vadības atbildība par finanšu pārskatiem

Pārvaldītāja vadība ir atbildīga par šo finanšu pārskatu sagatavošanu un informācijas patiesu uzrādīšanu saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem un tādas iekšējās kontroles izveidošanu, kāda pēc vadības domām ir nepieciešama, lai nodrošinātu finanšu pārskatu, kas nesatur būtiskas neatbilstības ne krāpšanas, ne kļūdas rezultātā, sagatavošanu.

Revidentu atbildība

Mēs esam atbildīgi par revidentu atzinuma sniegšanu par šiem finanšu pārskatiem, pamatojoties uz veikto revīziju. Revīzija tika veikta saskaņā ar Starptautiskajiem revīzijas standartiem. Šie standarti nosaka, ka mums ir jāievēro spēkā esošās ētikas prasības un revīzija jāplāno un jāveic tā, lai iegūtu pietiekamu pierādību, ka finanšu pārskatos nav būtisku neatbilstību.

Revīzijas laikā tiek veiktas procedūras, lai iegūtu revīzijas pierādījumus par finanšu pārskatos uzrādītajām summām un atklāto informāciju. Piemēroto procedūru izvēle ir atkarīga no mūsu sprieduma, ieskaitot risku novērtējumu attiecībā uz būtiskām neatbilstībām finanšu pārskatos, kas var pastāvēt krāpšanās vai kļūdu dēļ. Veicot šo risku novērtējumu, mēs apsveram iekšējās kontroles sistēmu, kas saistīta ar Fonda finanšu pārskatu sagatavošanu un informācijas patiesu atspoguļošanu, ar mērķi piemērot pastāvošajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis lai sniegtu atzinumu par iekšējās kontroles efektivitāti. Revīzija ietver arī pielietoto grāmatvedības politiku un Pārvaldītāja vadības izdarīto grāmatvedības aplēšu pamatotības, kā arī finanšu pārskatos sniegtās informācijas vispārēju izvērtējumu.

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

Atzinums

Mūsaprāt, finanšu pārskati sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par Slēgtā ieguldījumu fonda "Citadele Baltic Real estate Fund - II" finanšu stāvokli 2013. gada 31. decembrī un par tā darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmām pārskata gadā, kas noslēdzās 2013. gada 31. decembrī, saskaņā ar Eiropas Savienībā apstiprinātajiem Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem.

Citi apstākļi

Atbilstošā iepriekšējā perioda salīdzinošā informācija ir balstīta uz Fonda pārskatiem par periodu, kas noslēdzās 2012. gada 31. decembrī, un kuru revīziju veica citi revidenti, kas 2013. gada 26. aprīlī par šiem finanšu pārskatiem izsniedza atzinumu bez iebildēm.

Apstākļu akcentēšana

Neizsakot atzinumu ar iebildēm, mēs vēršam uzmanību uz finanšu pārskatu 2. piezīmi. Kā norādīts finanšu pārskatu 2. piezīmē, Fonds neturpinās savu darbību nākotnē. Saskaņā ar dalībnieku norādījumiem Likvidatora vadība izstrādā detalizētu plānu kā un kad likvidēt Fondu. Kā norādīts finanšu pārskatu 2. piezīmē, pievienotie finanšu pārskati ir sagatavoti balstoties uz alternatīvām nostādnēm, pieņemot, ka Fonds neturpinās savu darbību un tiks likvidēts līdz 2016. gada 16. februārim.

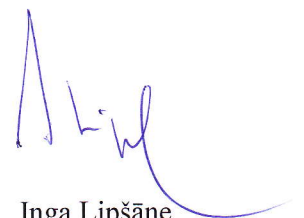
Ziņojums saskaņā ar citu normatīvo aktu prasībām

Bez tam mūsu atbildība ir pārbaudīt Likvidatora ziņojumā, kas atspoguļots 4. lapā, ietvertās grāmatvedības informācijas atbilstību finanšu pārskatiem. Pārvaldītāja vadība ir atbildīga par šī ziņojuma sagatavošanu. Mūsu darbs attiecībā uz Pārvaldītāja ziņojumu tika ierobežots augstāk minētajā apjomā, un mēs neesam pārbaudījuši nekādu citu informāciju kā tikai to, kas ietverta no Fonda finanšu pārskatiem. Mūsaprāt, ziņojumā ietvertā informācija atbilst finanšu pārskatos uzrādītajai informācijai.

KPMG Baltics SIA
Licence Nr. 55



Ondrej Fikrle
Partneris pp KPMG Baltics SIA
Rīga, Latvija
2014. gada 25. aprīlī



Inga Lipšāne
Zvērināta revidente
Sertifikāta Nr. 112