

**PAMATINFORMĀCIJAS DOKUMENTS  
INDEXO REAL ESTATE FUND, versija 2.0**

**NOLUKS**

Šajā dokumentā sniegta pamatinformācija par šo ieguldījumu produktu. Tas nav tirgvedības materiāls. Tiesību aktos ir paredzēts sniegt šādu informāciju, lai palīdzētu ieguldītājam izprast, kas raksturīgs šim ieguldījumu produktam, kādi ir tā riski, izmaksas, iespējamie ieguvumi un zaudējumi, un lai palīdzētu šo produktu salīdzināt ar citiem ieguldījumu produktiem.

Jūs gatavojaties iegādāties ieguldījumu produktu, kas nav vienkāršs un, iespējams, ir grūti izprotams!

**PRODUKTS**

**Produkts:** Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda INDEXO REAL ESTATE FUND (turpmāk – “Fonds”), kas dibināts kā akciju sabiedrība, ieguldījumu daļa jeb akcija (turpmāk – “Produkts”)

**Produkta nosaukums:** INDEXO REAL ESTATE FUND

**Fonda reģistrācijas nr.:** 40203443258

**Produkta izveidotājs/pārvaldnieks:** SIA Provendi asset management AIFP, reģ. nr. 40203438204, juridiskā adrese: Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, LV-1048 (turpmāk - “Pārvaldnieks”)

**Pārvaldnieka tīmekļa vietne:** [www.provendi.lv](http://www.provendi.lv)

**Tālruna numurs uzziņām:** +371 26359256

**Kompetentā iestāde:** Latvijas Banka ([www.bank.lv](http://www.bank.lv))

**Pamatinformācijas dokumenta sagatavošanas datums:** 30.07.2024.

**Kas ir šis ieguldījuma Produkts?**

Fonds ir dibināts kā akciju sabiedrība atbilstoši Latvijas Republikas Komerclikuma noteikumiem, līdz ar ko Produkts ir uzrādītāja akcijas, kas ir brīvi pārvedamas, un to nodošanas, iegūšanas vai ieķīlāšanas tiesības nav ierobežotas Fonda statūtos. Fonda ieguldītāji tiek individuāli piesaistīti no Fonda puses, informējot tos par ieguldīšanas iespējām Fonda daļās.

Fonda ieņēmumus veido ienākumi (dividenžu veidā) no tiem piederošām speciāli dibinātām kompānijām (“special purpose vehicle” (SPV)), kuru vienīgais aktīvs ir tiem piederoši nekustamo īpašumu aktīvi; savukārt pašu SPV galvenais ienākumu avots ir nomas maksājumi, kurus veiks aktīvos esošie nomnieki. Pārvaldnieks paredz, ka pirmie ieņēmumi tiks nodrošināti jau Fonda darbības pirmajā gadā.

**Mērķis un ieguldījumu stratēģija**

Fonds veiks ieguldījumus atbilstoši sniegtajam aprakstam zemāk sadaļās “Ģeogrāfija” un “Nozares” ar mērķi kāpināt Fonda ieguldījumu daļu (akciju) vērtību, tādējādi nodrošinot iespēju izmaksāt arī regulāras dividendes Fonda daļu (akciju) turētājiem.

**Ģeogrāfija:** Fonds ieguldīs aktīvos Baltijas valstīs, īpašu uzmanību pievēršot to galvaspilsētām – Tallinai, Rīgai un Viļņai –, taču neizslēdzot citus minēto valstu reģionus.

**Nozares:** Vismaz 90% no Fonda bruto aktīvu vērtības tiek ieguldīti nekustamajā īpašumā (netiešā veidā, proti, izmantojot SPV, kam pieder šie īpašumi).

Fonda bruto aktīvu vērtību var ieguldīt dzīvojamo, mazumtirdzniecības, biroju, industriālo un rūpniecisko nekustamo īpašumu īpašumos aptuveni līdzīgos apmēros. Fonds atbilst šādām riska diversifikācijas prasībām:

- līdz 30% no Fonda bruto aktīvu vērtības var tikt ieguldīti jebkurā atsevišķā nekustamajā īpašumā vai jebkurā nekustamā īpašuma uzņēmumā. Izņēmums ir pirmais gads, kurā pieļaujama 50% proporcija.

Līdz 10% no Fonda bruto aktīvu vērtības tiek ieguldīti šādos aktīvos:

- noguldījumi kredītiestādēs.

Visbeidzot, katras aktīvu klases, emitenta veida, reģiona un Fonda aktīvu sektora svērumi tiek noteikti Fonda ikdienas pārvaldīšanas gaitā.

**Plānotie privātie ieguldītāji**

Produkts paredzēts tādiem ieguldītājiem, kuri:

- spēj patstāvīgi pieņemt lēmumu par ieguldīšanu Fondā;
- apzinās visus riskus, tai skaitā risku zaudēt ieguldījumu vai tā daļu, kas izriet no šāda ieguldījuma vai saistībām, kuras tas uzņēmis visā Fonda darbības laikā;
- spēj nodrošināt minimālo ieguldījuma summu ne mazāk kā 100 000 EUR.

**Fonda darbības termiņš un darbības izbeigšana**

Fonda darbības termiņš ir 10 (desmit) gadi sākot no tā dibināšanas datuma. Ņemot vērā, ka Fonds ir slēgtais fonds, kas dibināts kā akciju sabiedrība, tā Pārvaldniekam aizliegta akciju atpakaļpirkšana, attiecīgi akcijas tiek

## PAMATINFORMĀCIJAS DOKUMENTS INDEXO REAL ESTATE FUND, versija 2.0

dzēstas fonda darbības termiņa beigās. Fonda darbība tiek izbeigta (Fonds tiek likvidēts), kad tiek dzēstas tā akcijas pilnā apmērā pēc Fonda darbības termiņa beigām.

### Iespējamība pārdot Fonda akcijas

Atsaukt veikto ieguldījumu pirms Fonda darbības termiņa beigām nav iespējams. Norādāms, ka, realizējot ieguldījumu (iegūtās Fonda akcijas) ātrāk, ir iespēja, ka tas ir jārealizē par zemāku tā brīža tirgus cenu, nekā ir bijusi noteiktā Fondu daļu (akciju) vērtība to sākotnējā iegādes brīdī, kad veicāt ieguldījumu. Jebkurā gadījumā, realizējot ieguldījumu (iegūtās Fonda akcijas) trešajai personai, jaunais Fonda akcionārs tiks izvērtēts atbilstoši Pārvaldnieka noteiktajai AML (Anti money laundering) un starptautisko sankciju ievērošanas politikai. Pārvaldnieks saglabās sev tiesības neakceptēt jauno Fondu daļu (akciju) daļu ieguvēju ja šī persona neatbilst Pārvaldnieka AML un starptautisko sankciju ievērošanas politikā noteiktajiem kritērijiem.

### KĀDI IR RISKI UN KO ES VARU IEGŪT?

Riska indikators:



Šis ieguldījums ir klasificēts ar 3 no 7, kas apzīmēts ar trešo zemāko riska kategoriju. Tā kā ir plānots, ka vairāk nekā 70% no ieguldījumiem tiks veikti jau esošos naudas plūsmu pelnošos objektos, kuru vērtībām netiek paredzētas lielas svārstības, kā arī tiks pielietota konservatīva kredītu politika, šis ieguldījums ir klasificēts kā vidēji zema riska ieguldījums.

Jūsu ieguldījuma vērtība var samazināties, ja iestājas vissliktākais scenārijs un daļa no Fonda ieguldījumiem tiek norakstīti zaudējumos, taču ir maz ticams, ka sliktie tirgus apstākļi ietekmēs iespēju saņemt peļņu no Jūsu ieguldījuma.

Šis ir ilgtermiņa ieguldījums līdz desmit gadiem. Gadījumā, ja ieguldījums Jums jārealizē ātrāk, Jums varētu būt grūtības atgūt ieguldījuma summu pilnā apmērā. Jums varētu nebūt viegli pārdot savu ieguldījumu, vai Jums tas būtu jāpārdod par cenu, kas samazinātu naudas apmēru, kāds varētu tikt saņemts atpakaļ, ja Jūs ieguldījumu turētu līdz Fonda darbības beigām.

### Nozīmīgākie riski\*:

- **Tirgus risks.** Fonds ieguldīs ar nekustamajiem īpašumiem saistītos aktīvos, tāpēc pastāv iespēja, ka atsevišķi ieguldījumi var zaudēt savu vērtību dēļ nekustamo īpašumu tirgus svārstībām. Situācija nekustamā īpašuma tirgū var arī apgrūtināt Fonda aktīvu pārdošanu vēlamajā termiņā bez būtiskiem zaudējumiem.
- **Procentu likmju risks.** Procentu likmju izmaiņas tirgū galvenokārt varētu ietekmēt Fondam piederošo komercsabiedrību ilgtermiņa aizņēmumu ar mainīgo procentu likmi apkalpošanas izmaksas.
- **Operacionālais risks.** Risks, ka Fonda līdzekļu vērtība samazinās sakarā ar Pārvaldnieka darbinieku kļūdu vai krāpšanos, nepilnīgiem iekšējiem procesiem vai vāju iekšējo kontroli, t.sk., pārvaldot interešu konflikta situācijas.
- **Notikumu risks.** Risks daļēji zaudēt ieguldījumu neparedzamu notikumu dēļ, piemēram, politisku vai negatīvas publicitātes notikumu, likumdošanas vai nodokļu izmaiņu, karadarbības u.c.

\* Lūdzu ņemiet vērā, ka risku saraksts nevar tikt uzskatīts par pilnīgu – šeit aprakstīti tikai būtiskākie ar ieguldījumu veikšanu saistītie riski.

### Risku pārvaldīšanas metodes

Veicot ieguldījumus Pārvaldnieks padziļinātās izpētes procesā identificē riskus juridiskajā, nodokļu, finanšu, tehniskajā, ESG, NILLTPF un sankciju jomās, novērtē tos un lemj par nepieciešamajiem un atbilstošajiem risku mazināšanas, pārneses vai pārvaldīšanas pasākumiem. Pēc ieguldījumu veikšanas tiek nodrošināta regulāra atlikušā riska uzraudzība.

**PAMATINFORMĀCIJAS DOKUMENTS  
INDEXO REAL ESTATE FUND, versija 2.0**

**Darbības rezultātu scenāriji**

Nemot vērā, ka tirgus attīstību nākotnē nekustamo īpašumu jomā nevar precīzi paredzēt, zemāk piedāvātajos scenārijos ir attēloti tikai daži no iespējamiem iznākumiem ieguldītājam, kas veic EUR 100 000 ieguldījumu Fondā. Patiesais ienesīgums var būt arī zemāks.

<b>SCENĀRIJI</b>	<b>Atgūstamā summa* EUR pēc 1 gada</b>	<b>Atgūstamā summa* EUR pēc 5 gadiem</b>	<b>Atgūstamā summa* EUR pēc 10 gadiem</b>
Spriedzes	95 000	85 722	94 644
Nelabvēlīgais	100 000	100 000	100 000
Mērenais	100 534	121 036	154 476
Labvēlīgais	101 068	166 994	321 232

*\* Atgūstamā summa ir summa, kuru ieguldītājs saņem atbilstoši tā turējumā esošajām akcijām pēc izmaksu segšanas, bet ne pēc visiem nodokļiem, kas ir attiecināma uz pašu ieguldītāju, kā arī viņa personīgajām izmaksām saistībā ar šo ieguldījumu. Atgūstamās summas aprēķins ir veikts pie noteiktiem pieņēmumiem par ieguldījumu ar nekustamajiem īpašumiem saistītos aktīvos veikšanas laika plānu un noteiktiem ieguldījuma nosacījumiem, kā arī atmaksas laika plāna un problemātisko ieguldījumu %. Šie pieņēmumi var nepiepildīties.*

Brīdinām, ka ieguldītāja piederības dalībvalsts tiesību akti nodokļu jomā var ietekmēt faktiskās izmaksas un augstāk attēlotie scenāriji neņem vērā Jūsu personiskos izdevumus vai nodokļus, ko Jums varētu nākties maksāt.

**KAS NOTIEK, JA FONDS NESPĒJ VEIKT IZMAKSAS?**

Gadījumā, ja Fonds nespēj Jums atmaksāt Jūsu ieguldījumu, tad nepastāv garantiju vai ieguldītāju aizsardzības fonds vai jebkādas citas garantijas un / vai apdrošināšana, kas atlīdzinātu Jums ieguldījumu. Jums ir jāņem vērā, ka šis ir vidēji zema riska ieguldījums, bet Jūs varat zaudēt visu savu ieguldījumu vai daļu no tā.

**PAMATINFORMĀCIJAS DOKUMENTS  
INDEXO REAL ESTATE FUND, versija 2.0**

**KĀDAS IR IZMAKSAS?**

Zemāk attēlotās izmaksas laika gaitā ir aprēķinātas, balstoties uz **labvēlīgo** scenāriju un ņemot vērā trīs termiņus - viens gads, pieci gadi un desmit gadi. Jums ir jāņem vērā, ka rekomendētais turēšanas termiņš ir viss Fonda dzīves cikls, kas ir līdz Fonda darbības desmitā gada beigām.

Ir jāņem vērā, ka Jums var rasties papildu izdevumi, ja realizēsiet savu ieguldījumu Produktā (t.i. atsavināsi Jums piederošas akcijas trešajai personai) ātrāk nekā Fonda dzīves cikls beidzas, proti, var gadīties, ka Produkta realizācijas dienā nav konstatējama tā iespējami augstākā tirgus cena, un Jūs varat ciest papildus zaudējumus, pārdodot savu ieguldījumu pirms Fonda dzīves cikla beigām. Šis aprēķins neparedz šādas izmaksas un tās precīzi nav iespējams prognozēt. Jāņem vērā, ka Fonda izmaksas ir aprēķinātas vienam scenārijam, tomēr tās var mainīties, it sevišķi, ja mainās Fonda plānotais izmērs (piemēram, ja tiek palielināts tā pamatkapitāls un tiek emitētas papildu jaunas akcijas).

<b>EUR 100 000 ieguldījums</b>	<b>1 gads</b>	<b>5 gadi</b>	<b>10 gadi</b>
Izmaksu kopsumma, EUR	866	10 905	33 321
Izmaksu ietekme gadā	0,85%	1,93%	1,90%

**Kādas ir komisijas maksas?**

Fonda aktīvu pārvaldīšanas komisijas apmērs ir:

- A)** 0,85% gadā no neto aktīvu vērtības, kas mazāka par 300 miljoniem EUR (A maksājuma daļa);
- B)** Gadījumos, kad neto aktīvu vērtība ir lielāka nekā 300 miljoni EUR: 0,7% gadā no neto aktīvu vērtības daļas, kas pārsniedz 300 miljonus EUR, bet mazāka par 500 miljoniem EUR (papildus A daļai), turpmāk tekstā – B daļa;
- C)** Gadījumos, kad neto aktīvu vērtība ir lielāka nekā 500 miljoni EUR: 0,6% gadā no neto aktīvu vērtības daļas, kas pārsniedz 500 miljonus EUR (papildus A un B daļām).

Papildus komisija par Fonda aktīvu īpaši sekmīgu pārvaldīšanu (performance fee) ir: par katru gadu, ja Fonda vienas ieguldījuma daļas vērtība pieauguma likme pārsniedz 7% gadā. Pārvaldnieks ir tiesīgs uz ikgadēju komisijas maksu par Fonda vērtības pieaugumu 15% apmērā no summas, kas pārsniedz 7%.

**Kādas izmaksas segs Fonds?**

Fonds no veiktajiem ieguldījumiem un citiem ieņēmumiem sedz:

- Komisijas, kas maksājamas Latvijas Bankai;
- Nekustamo īpašumu uzlabošanas / renovācijas izmaksas;
- Pakalpojumu izmaksas pakalpojumu sniedzējiem par padziļinātās izpētes veikšanu, NĪ brokeriem, juristiem par jauna aktīva pirkšanu un pārdošanu un tā procesa vadīšanu, dokumentāciju;
- Pārvaldīšanas atlīdzību;
- Turētājbankas komisijas;
- Banku maksājumu komisijas;
- Nodokļus, taču NĪN nodokli maksā katra konkrētā speciāli dibinātā sabiedrība (SPV), kam pieder konkrētais aktīvs.

**CIK ILGI MAN TO VAJADZĒTU TURĒT UN VAI ES VARU NAUDU SANĒMT ĀTRĀK?**

Fondam ir noteikts darbības termiņš 10 gadi. Atsaukt veikto ieguldījumu pirms Fonda darbības termiņa beigām nav iespējams. Tiek rekomendēts turēt šo ieguldījumu visu Fonda paredzēto dzīves ciklu, jo tādējādi ir lielāka iespējamība, ka tā atdeve būs kā plānots. Ja ieguldītājs vēlas pārdot veikto ieguldījumu ātrāk nekā pirms Fonda darbības termiņa beigām, Pārvaldnieks var mēģināt palīdzēt to realizēt, taču iespējamība atsaukt veikto ieguldījumu nav garantēta (proti, tas tiks darīts uz t.s. "best-effort" bāzes).

**KĀ IESNIEGT SŪDZĪBU?**

Sūdzību var iesniegt, nosūtot vēstuli uz elektronisko pastu [info@indexore.lv](mailto:info@indexore.lv) vai pa pastu, vai iesniedzot klātienē uz Pārvaldnieka juridisko adresi: Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048, adresējot to: SIA Provendi asset management AIFP. Sūdzību izskatīšana ir bez maksas.

Pārvaldnieks atbildi sniegs 30 dienu laikā (ja netiek pagarināts sūdzības izskatīšanas termiņš līdz 90 dienām) un veidā, kādā tika saņemta pati sūdzība. Detalizētāka informācija par sūdzību noformēšanu un izskatīšanas procesu ietverta Sūdzību pārvaldības politikā, kas pieejama Pārvaldnieka tīmekļa vietnē: [www.provendi.lv](http://www.provendi.lv).

**PAMATINFORMĀCIJAS DOKUMENTS  
INDEXO REAL ESTATE FUND, versija 2.0**

**Ilgspējas risku integrēšana**

Ievērojot Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas par informācijas atklāšanu, kas saistīta ar ilgtspēju, finanšu pakalpojumu nozarē prasības, Pārvaldnieka pieeja ilgtspējai un ilgtspējas risku integrēšana aprakstīta Pārvaldnieka tīmekļa vietnē: [www.provendi.lv](http://www.provendi.lv).

Publicēts: 02.08.2024.