

**AKCIJU SABIEDRĪBA
INDEXO REAL ESTATE FUND**
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

**KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM**

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR LATVIJAS BANKAS
NOTEIKUMIEM NR. 346

(2. finanšu gads)

Rīga, 2025

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

SATURS

Vispārīga informācija	3
Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums	7
Paziņojums par AIFP atbildību	10
Turētājbankas ziņojums	11
Finanšu pārskats:	
Konsolidētā balance	12
Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins	13
Konsolidētais naudas plūsmas pārskats	14
Konsolidētais kapitāla un rezervju izmaiņu pārskats	15
Konsolidētā finanšu pārskata pielikums	16

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Vispārīga informācija

Koncerna mātes sabiedrības nosaukums	INDEXO REAL ESTATE FUND
Juridiskais statuss	Akciju sabiedrība
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40203443258, Rīga, 2022. gada 24. novembris
Reģistrācijas numurs	Reģistrēts FKTK 2022. gada 20. decembrī ar kodu AF 291
Valdes priekšsēdētājs	Kristaps Bērziņš, <i>amatā no 2022.gada 22.novembra</i> Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl vienu valdes pārstāvi
Valdes loceklis	Kristaps Zakulis, <i>amatā no 2024.gada 09.aprīļa</i> Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl vienu valdes pārstāvi
Darbības nozare saskaņā ar NACE kodu klasifikāciju	NACE kods: 64.31 - Naudas tirgus fondu un tādu ieguldījumu fondu, kas nav naudas tirgus fondi, darbība
Adrese	Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010
Fonda pārvaldnieks	SIA Provendi asset management AIFP, reģ. Nr. 40203438204, juridiskā adrese Rīga, Elizabetes iela 13-1 Reģistrēts alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka darbībai 2022. gada 2. novembrī
Valdes priekšsēdētājs	Kristaps Bērziņš, <i>amatā no 2022.gada 02.novembra</i> Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl vienu valdes locekli
Valdes loceklis	Kristaps Zakulis, <i>amatā no 2023.gada 17.augusta</i> Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl vienu valdes locekli
Valdes locekle	Sanita Zērvena, <i>amatā no 2025.gada 19.februāra</i> Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl vienu valdes locekli
Valdes loceklis	Gundars Sproga, <i>amatā no 2022.gada 02.novembra – 2025.gada 19.februārim</i> Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl vienu valdes locekli

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Alternatīvo ieguldījumu Fonda Akcionāri

SIA "Provendi asset management AIFP"

reģ. Nr. 997691592, juridiskā adrese: Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,17052%, uz 31.12.2024. – 0,2915%)

AS "LATPRO 2"

reģ. Nr. 997691592, juridiskā adrese: Engebrets vei 5, 0275 OSLO, Norvēģija
Norvēģijas Karaliste
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 9,28753% uz 31.12.2024. – 15,87665%)

IPAS "Indexo" ieguldījumu plānu Jauda (16-50) un Izaugsme (47-57) vārdā

reģ. Nr. 40203042988, juridiskā adrese: Roberta Hirša iela 1, Rīga, LV-1045
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 49,90635%, uz 31.12.2024. – 49,8400%)

SE "Balcia Insurance"

reģ. Nr. 40003159840, juridiskā adrese: Krišjāņa Valdemāra iela 63, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 1,85751% uz 31.12.2024. – 3,17533%)

SIA "Panda Investment"

reģ. Nr. 40103497343, juridiskā adrese: Stabu iela 10, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,94029%, uz 31.12.2024. – 1,60739%)

SIA "M3 Capital"

reģ. Nr. 40203227552, juridiskā adrese "Lavandas", Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,94029%, uz 31.12.2024. – 1,60739%)

SIA "AR investīcijas"

reģ. Nr. 48503028308, juridiskā adrese: Atlasa iela 12, Rīga, LV-1026
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 1,13076%, uz 31.12.2024. – 1,93299%)

SIA "VITAADVERT"

reģ. Nr. 40003695371, juridiskā adrese: Augusta Deglava iela 61 k-1-10, Rīga, LV-1035
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 1,88058%, uz 31.12.2024. – 3,21478%)

SIA "Fillmore Investment"

reģ. Nr. 40203022568, juridiskā adrese: Gustava Zemgala gatve 76, Rīga, LV-1039 (ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,50872%, uz 31.12.2024. – 0,86964%)

SIA "Dziela"

reģ. Nr. 40203125512, juridiskā adrese: Meža prospekts 56, Rīga, LV-1014
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 6,57376%, uz 31.12.2024. – 11,23758%)

SIA "KF Holding"

reģ. Nr. 40203497602, juridiskā adrese: Meža prospekts 58-2, Rīga, LV-1014
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,94029%, uz 31.12.2024. – 1,60739%)

SIA "Spinner Investments"

reģ. Nr. 40103961143, juridiskā adrese: Antonijas iela 17A - 53, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,50872%, uz 31.12.2024. – 0,86964%)

SIA "RG Investīcijas"

reģ. Nr. 40103690794, juridiskā adrese: Siguldas nov., Sigulda, Raiņa iela 11
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,3675%, uz 31.12.2024. – 0,62823%)

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

AS "GIVALDI"

reģ.Nr. 48502026792, juridiskā adrese: Ernesta Birznieka-Upīša iela 13-38, Rīga
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,55194%, uz 31.12.2024. – 0,63506%)

UAB "Laurus Holding"

reģ.Nr. 303470937, juridiskā adrese: Gedimino pr. 10-9B, Viļņa, Lietuva
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 20,57054%)

SIA "Agenda Capital"

reģ.Nr. 40103230895, juridiskā adrese: Kalēju iela 74-23, Rīga
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,18575%, uz 31.12.2024. – 0,31753%)

SIA "New Bumani Invest"

reģ.Nr. 40103671666, juridiskā adrese: Noliktavu iela 7, Ropažu nov., Stopiņu
pag., Dreiliņi
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 3,67894%, uz 31.12.2024. – 6,289%)

Kopējais parakstītais kapitālieguldījums	30 875 284 EUR (uz 31.12.2024.)
Fonda pārvaldības periods	10 gadi
Ieguldījumu mērķa grupa pēc ieguldījuma veida	Nekustamais īpašums
Ieguldījuma mērķa grupa pēc ģeogrāfiskā iedalījuma	Latvija, Lietuva, Igaunija
Pārskata periods	2024. gada 1.janvāris – 2024. gada 31. decembris
Ārpakalpojuma grāmatvedis	AI Konsultāciju birojs SIA LV40103666082 Nometņu iela 61, Rīga, LV-1004 Valdes locekle Aiva Liakovičus
Revidenta vārds un adrese	SIA "Forvis Mazars Audits" Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr.185 Duntes iela 6, Rīga, LV-1013 Atbildīgais zvērinātais revidents: Roberts Ikaunieks Sertifikāts Nr. 180

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Meitas sabiedrības:

SIA IREF Residential, reģ.nr. 40203454139 – 100%
SIA IREF RETAIL 2, reģ.nr. 50203525081 – 100%
SIA IREF RETAIL 3, reģ.nr. 50203606931 – 100%, *gada pārskata periods (26.11.2024.-31.12.2024.)*
SIA IREF Pasta, reģ.nr. 40203612495 – 100%, *gada pārskata periods (18.12.2024. – 31.12.2024.)*
SIA LP2 Management, reģ.nr. 40203058828 – 100%
IREF RETAIL LT, reģ.nr. 306676789 (2025. gadā reorganizēts, pievienojot to *Bumani Turtas*), *gada pārskata periods (05.02.2024. – 31.12.2024.)*

Citas konsolidācijā iesaistītās sabiedrības (SPV):

SIA Pasta 14, reģ.nr. 40203177302 – 100%
SIA V61, reģ.nr. 40203393205 – 100%
SIA PB10, reģ.nr. 45403051334 – 100%
SIA E89, reģ.nr. 42103085029 – 100%
Bumani Turtas UAB, reģ.nr. 303477426 – 100%

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums

Fonda darbības veids un pārvaldnieks

Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds AS INDEXO REAL ESTATE FUND (turpmāk – Fonds) ir dibināts kā Akciju Sabiedrība, Reģ. nr. 40203443258, reģistrēts Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 24.11.2022. un Finanšu un kapitāla tirgus komisijā un tās pamatdarbības veids ir finanšu līdzekļu apvienošana un ieguldīšana Latvijas uzņēmumos, kam pieder nekustamie īpašumi. Fonds aktīvu darbību uzsāka 2023. gadā.

Fonu pārvalda Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieks SIA "Provendi asset management AIFP", reģ. Nr. 40203438204, juridiskā adrese Elizabetes iela 13 - 1, Rīga, LV-1010, (turpmāk – AIFP) reģistrēts Finanšu un kapitāla tirgus komisijā kā alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieks. AS INDEXO REAL ESTATE FUND, reģistrēts Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 2022. gada 20.decembrī ar kodu 832.

Koncerna mātes sabiedrība ir slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds, akciju sabiedrība INDEXO REAL ESTATE FUND ("Fonds") dibināta 2022. gada 24.novembrī. Šī gada pārskata nolūkiem turpmāk tiek lietots gan termins Fonds, gan Koncerna mātes sabiedrība, gan Koncerns, atkarībā no konkrētā konteksta.

Saskaņā ar Latvijas Bankas noteikumu Nr. 346 113.punktu, Koncerna mātes sabiedrība sagatavo konsolidēto gada pārskatu, piemērojot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma XIV nodaļā minētās procedūras un prasības. Tajā ir iekļauti radniecīgo sabiedrību saimnieciskās darbības rezultāti, kā arī ieguldījumu īpašumu patiesā vērtība pēc pārvērtēšanas rezultātiem.

2024. gadā Koncerns ir noslēdzis savu otro finanšu gadu. Fonda pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP vadība uzskata, ka kopumā gads ir aizvadīts veiksmīgi, ir piesaistīts kapitāls vairāk nekā 31,2 miljonu EUR apmērā un grupas konsolidētā balance sasniedza vairāk nekā 71,9 miljonu EUR.

Uz 31.12.2024. Fonda meitas sabiedrības ir palielinājušas savus ieguldītos līdzekļus mazumtirdzniecības segmentā un būtiski, ka tā ir pirmā investīcija ārpus Latvijas. 2024. gada oktobrī tika iegādāts uzņēmums Bumani Turtas UAB, kam pieder tirdzniecības centrs DEPO DIY Paņevēžos, Lietuvā ar vairāk nekā 19,600 m² lietderīgās platības, nomnieku DEPO DIY un "triple-net" nomas līgumu. Uzņēmums tika iegādāts 2024. gada 4. ceturksnī, līdz ar to izteikts pozitīvais efekts no konsolidētās peļņas un neto nomas ienākumiem uz Fonda finanšu rādītājiem būtisku pienesumu dos 2025. gadā.

Namīpašumu segmentā Koncerns 2024. nogalē nodeva ekspluatācijā namīpašumu Kr. Valdemāra ielā 61, Rīgā (SIA V61). Ēka šobrīd operatīvi uzņem jaunus īrniekus un SIA Provendi asset management AIFP vadība uzskata, ka īres nams līdz 2025.gada beigām sasniegs potenciālu tā aizpildījumu. Ēkas komercietpām 2024.gadā aktīvi tika meklēti nomnieki, 2025.gada sākumā tie veiksmīgi ir atrasti un tiek veikti telpu labiekārtošanas darbi nomnieku vajadzībām.

Pārējie divi īres dzīvokļu nami Rīgā, Elizabetes ielā 89 (SIA E89) un Pulkveža Brieža 10 (SIA PB10) pārskata gadā veiksmīgi turpināja uzņemt jaunus ilgtermiņa īrniekus, kā arī 2025.gada sākumā aktīvi notiek sarunas ar potenciāliem komercietpām nomniekiem.

Kopumā Fonda pārvaldnieks turpina pozitīvi raudzīties uz šī segmenta nākotni Rīgā saistībā ar to, ka aizvien vairāk cilvēku izvēlas īrēt maza izmēra dzīvokļus Rīgas centrā ar izcilu pieejamo infrastruktūru.

Komerčiālajā segmentā Fonds veica dažādus tehniskus uzlabojumus tam piederošajā TC Gaiļezers (SIA LP2 Management), kā arī tika uzlabots ēkas vizuālais stāvoklis. Uz pārskata gada beigām TC Gaiļezers telpu noslodze bija 90% apmērā. SIA LP2 Management neto apgrozījums 2024. gadā, salīdzinājumā ar 2023. gadu, palielinājās par 78 262 EUR, savukārt neto saimnieciskās darbības ienākumi (*NOI – net operating income*) 2024. gadā bija 1 208 732 EUR apmērā (2023: 1 127 873 EUR).

Fonda meitas sabiedrībai piederošajā TC Tukums Rimi (SIA Pasta 14) pārskata gadā tika būtiski paaugstināts TC drošības līmenis, veicot uzlabojumus ugunsdzēsības un trauksmes signalizācijas sistēmās. Pārskata gada beigās TC Tukums Rimi varēja lepoties ar 100% telpu noslodzi. SIA Pasta 14 neto apgrozījums 2024. gadā bija 1 157 707 EUR, salīdzinājumā ar 2023. gadu, tas ir palielinājies par 32 787 EUR. Savukārt neto saimnieciskās darbības ienākumi (*NOI – net operating income*) 2024. gadā bija 941 347 EUR apmērā (2023: 869 522 EUR).

Fonds katru gadu veic sev piederošo meitas uzņēmumu nekustamo īpašumu novērtējumu, kuru veic neatkarīgi trešās puses sertificēti vērtētāji; uz 31.12.2024. to kopējā tirgus (tagadnes vērtība) sasniedza 69.3 miljonus EUR.

Fonda pārvaldnieks Provendi asset management AIFP SIA gan 2023. gadā, gan 2024. gadā aktīvi izskata nekustamo īpašumu darījumus arī Igaunijā un Lietuvā. Šādi darījumi potenciāli tiek izskatīti gan noliktavu, gan mazumtirdzniecības un biroju nomas platību segmentos.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums (turpinājums)

Fonda pārvaldnieks SIA Provendi asset management AIFP par galvenajiem 2025. un 2026. gada mērķiem ir izvirzījis esošā īpašuma rentabilitātes nodrošināšanu un peļņitspējas palielināšanu, kā arī jauna kapitāla piesaisti no investoriem ar mērķi audzēt un diversificēt Fondam piederošos aktīvus dažādos segmentos un dažādās atrašanās vietās.

Fonds ir saistīts ar šādiem būtiskākajiem riskiem: a) 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. b) Procentu likmju risks – ir risks, kad procentu likmju izmaiņas tirgū galvenokārt varētu ietekmēt Fondam piederošo komercsabiedrību ilgtermiņa aizņēmumu ar mainīgo procentu likmi apkalpošanas izmaksas c) Operacionālais risks ir 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 d) Notikumu risks - risks daļēji zaudēt ieguldījumu neparedzamu notikumu dēļ, piemēram, politisku vai negatīvas publicitātes notikumu, likumdošanas vai nodokļu izmaiņu, karadarbības u.c.

Fonda pārvaldnieks pirms ieguldījumu objektu iegādes novērtē dažādus riskus, veicot finanšu, nodokļu, juridisko un tehnisko padziļināto izpēti katram konkrētam potenciālajam ieguldījuma objektam, kā arī novērtējot Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likumus un LR un starptautisko sankciju likuma ievērošanu un prasību izpildi. Pēc ieguldījumu veikšanas tiek nodrošināta regulāra atlikušā riska uzraudzība.

Padziļinātās izpētes procesā tiek arī novērtēti vides, sociālos un korporatīvās pārvaldības (ESG vai ilgtspēja) faktori, kas attiecas uz potenciāliem ieguldījumiem. Ja iespējams, Fonds izvēlas videi draudzīgus objektus ieguldījumu veikšanai. Ja risku novērtējumā pirms ieguldījumu lēmuma pieņemšanas atklājas nozīmīga un neatrisināma ESG problēma, piemēram, acīmredzams nekustamā īpašuma radītais apkārtējās vides piesārņojums, tad šāds ieguldījums netiek veikts.

Fonds pēc iespējas veicina vides faktorus, piemēram, cenšoties panākt lielāku nekustamo īpašumu energoefektivitāti.

Šobrīd Fondam nav nelikvīdu aktīvu vai aktīvu, kuriem vērtības noteikšana ir ierobežota un kuriem tiek piemēroti īpaši pasākumi, kā paredz Regula Nr. 231/2013.

Investīciju politika

Fonda darbību regulē Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likums.

Fonda ieņēmumus veido ienākumi (dividenžu veidā) no tam caur meitas sabiedrībām 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.

Mērķis un ieguldījumu stratēģija - Fonds veic 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 iegulda 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 35% no Fonda bruto aktīvu vērtības var tikt ieguldīti jebkurā atsevišķā nekustamajā īpašumā vai jebkurā nekustamā īpašuma uzņēmumā. Iznēmums ir pirmais gads, kurā pieļaujama 50% proporcija.
- Līdz 10% no Fonda bruto aktīvu vērtības tiek ieguldīti šādos aktīvos:
- noguldījumi kredītiestādēs.

Visbeidzot, katras aktīvu klases, reģiona un aktīvu sektora diversifikācija tiek noteikta Fonda ikdienas pārvaldīšanas gaitā.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums (turpinājums)

Turpmākā Fonda attīstība

2025. gadā plānots veikt jaunas investīcijas un turpināt aktīvu darbu pie esošo investīciju vērtības palielinājuma. Fonda pārvaldnieks aktīvi iesaistās uzņēmumu pārvaldībā un palīdz portfeļa uzņēmumiem finanšu un citu jautājumu risināšanā. Fonds neparedz esošo ieguldījumu piespiedu realizāciju.

Priekšlikumi par Koncerna peļņas sadali

Koncerns 2024. gadu ir noslēdzis ar konsolidēto peļņu EUR 584 055 apmērā. Radušos peļņu plānots novirzīt turpmākai attīstībai.

Kristaps Bērziņš Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes priekšsēdētājs	Sanita Zērvena Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes locekle	Kristaps Zakulis Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes loceklis
--	---	--

ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 1. LĪDZ 30. LAPAI.

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Paziņojums par AIFP atbildību

SIA Provendi asset management AIFP valdei ir pienākums saskaņā ar spēkā esošo normatīvo aktu prasībām sagatavot finanšu pārskatus, kas skaidri un patiesi atspoguļo Fonda finansiālo stāvokli pārskata gada beigās, kā arī pārskata gada darbības rezultātus.

Pamatojoties uz fondu pārvaldnieka rīcībā esošo informāciju, Koncerna finanšu pārskati sagatavoti saskaņā ar grāmatvedības uzskaites pamatdokumentiem un "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas noteikumiem" (Latvijas Bankas noteikumi Nr.346), kas izdoti saskaņā ar "Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieku likuma" 56. panta otro daļu un 57.panta otro daļu un sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par tā aktīviem, saistībām, finansiālo stāvokli 2024. gada 31.decembrī un 2024. gada peļņu un naudas plūsmu.

Fondu pārvaldnieks apliecina, ka ir izmantotas atbilstošas un konsekventas grāmatvedības politikas un vadības aplēses un ka, sagatavojot finanšu pārskatu, izmantots piesardzības princips, kā arī darbības turpināšanas princips. Finanšu pārskatu posteņi novērtēti saskaņā ar "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvo noteikumu" prasībām.

Fondu pārvaldnieks apliecina, ka ir atbildīgs par atbilstošas grāmatvedības uzskaites nodrošināšanu, kā arī par sabiedrības aktīvu uzraudzību, kontroli un saglabāšanu. Fondu pārvaldnieks ir atbildīgs par kļūdu, neprecizitāšu un/vai apzinātu datu sagrozīšanas apzināšanu un novēršanu. Fondu pārvaldnieks ir atbildīgs par Fonda darbības nodrošināšanu saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas normu prasībām. Fondu pārvaldnieka lēmumi un pieņēmumi par gada pārskata sagatavošanu bijuši piesardzīgi un saprātīgi.

Fonda pārvaldnieks apliecina, ka Akciju Sabiedrība INDEXO REAL ESTATE FUND, nav uzskatāma par sabiedriskas nozīmes struktūru saskaņā ar definīciju, kas sniegta "Revīzijas pakalpojumu likumā".

Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieka ziņojums ietver skaidru pārskatu par Fonda komercdarbības attīstību un darbības rezultātiem.

Kristaps Bērziņš
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes priekšsēdētājs

Sanita Zērvena
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes locekle

Kristaps Zakulis
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes loceklis

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM



"Swedbank" AS
Reģ. Nr. 40003074764
Balasta dambis 15
Rīga, LV-1048, Latvija
Tālr. +371 67 444 444
Fakss +371 67 444 344
www.swedbank.lv

Turētājbankas ziņojums

par laika periodu no 2024. gada 15. jūlija līdz 2024. gada 31. decembrim

Datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā (15.04.2025.)

Nr. A08.04-03/2025/SWBL-5614

Saskaņā ar Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumu un Turētājbankas līgumu, kas noslēgts 2024. gada 15. jūlijā, "Swedbank" AS, reģ. Nr. 40003074764, adrese: Balasta dambis 15, Rīga, dibināta 14.05.1992, turpmāk – Turētājbanka, veic SIA Provendi asset management AIFP, turpmāk – Sabiedrība, pārvaldītā slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda INDEXO REAL ESTATE FUND AS, reģistrācijas Nr. 40203443258, turpmāk – Fonds, turētājbankas pienākumus.

Galvenie "Swedbank" AS pienākumi saskaņā ar augstāk minēto līgumu ir sekojoši:

- atvērt norēķinu kontu, kurā tiek ieskaitīti visi Fonda ieguldītāju naudas līdzekļi, kas saņemti kā ieguldījumu daļu (akciju) sākotnējās un nākamo emisiju ietvaros, no kurām tiek veikti visi ar Fonda darbībām saistītie maksājumi un kurā tiek ieskaitīti no Fonda mantas gūtie ienākumi;
- atvērt vērtspapīru kontu, kurā tiek uzskaitīti Fonda mantā ietilpstošie pārvedamie, finanšu instrumentu kontos iegrāmatotie vērtspapīri;
- kontrolēt, vai Sabiedrība pārvalda Fondu saskaņā ar tiesību aktu, Fonda darbības noteikumu un Turētājbankas līguma prasībām;
- veikt norēķinus par darbībām ar Fonda mantu, nodrošināt Fonda mantas turēšanu un Fonda mantā ietilpstošo aktīvu uzskaiti;
- kontrolēt Fonda ieguldījumu daļu vērtības noteikšanas atbilstību tiesību aktiem, Fonda statūtiem un Fonda darbības noteikumiem.

Turētājbanka pilnā apmērā atbild Fonda ieguldītājiem un Sabiedrībai par zaudējumiem, kas nodarīti, ja Turētājbanka ar nolūku vai aiz neuzmanības pārkāpusi tiesību aktus, Turētājbankas līgumu vai nolaidīgi veikusi savus pienākumus.

Nemot vērā "Swedbank" AS rīcībā esošo informāciju un ziņas, ko sniegusi Sabiedrība, "Swedbank" AS uzskata, ka:

- Fonda manta tiek glabāta atbilstoši Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma, Fonda darbības noteikumu un Turētājbankas līguma prasībām;
- Fonda neto aktīvu vērtības aprēķināšana atbilst normatīvo aktu un Fonda darbības noteikumos noteiktajām prasībām;
- Sabiedrības rīkojumi, kas iesniegti laika posmā no 2024. gada 15. jūlija līdz 2024 gada 31. decembrim par darbībām ar Fonda mantu atbilst normatīvo aktu, Fonda darbības noteikumu un Turētājbankas līguma prasībām;
- Fonda ieguldījumu daļu (akciju) emisija, pārdošana un dzēšana atbilst normatīvo aktu, Fonda darbības noteikumu vai dibināšanas dokumentu prasībām.

Iveta Herbsta
Turētājbankas pakalpojumu vadītājs
"Swedbank" AS

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētā bilance

AKTĪVI		31.12.2024.	31.12.2023.
	Piezīme	EUR	EUR
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	3	1 242 885	3 701 948
Ieguldījumi			
Ieguldījumu īpašumi	4	69 670 300	48 931 970
Pārējie ieguldījumi		34 879	230 707
KOPĀ IEGULDĪJUMI		69 705 179	49 162 677
Aizdevumi un debitoru parādi			
Debitoru parādi	5	131 906	267 403
KOPĀ AIZDEVUMI UN DEBITORU PARĀDI		131 906	267 403
Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izdevumi	6	786 418	271 224
KOPĀ AKTĪVI		71 866 388	53 403 252
SAISTĪBAS			
	Piezīme	31.12.2024.	31.12.2023.
		EUR	EUR
Saistības			
Kredītsaistības	7	38 136 572	24 837 638
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	8	266 798	398 857
Pārējās saistības	9	1 054 470	942 262
KOPĀ SAISTĪBAS		39 457 840	26 178 757
NETO AKTĪVI		32 408 548	27 224 495
Kapitāls un rezerves			
Apmaksātās kapitāla daļas	11	30 875 284	26 403 556
Akciju emisijas uzcelojums (Agio)	11	363 564	235 294
Iepriekšējā gada peļņa / (zaudējumi)		585 645	0
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)		584 055	585 645
KOPĀ KAPITĀLS UN REZERVES		32 408 548	27 224 495
KOPĀ PASĪVI		71 866 388	53 403 252

Pielikumi no 16. līdz 30. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Kristaps Bērziņš Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes priekšsēdētājs	Sanita Zērvena Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes locekle	Kristaps Zakulis Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes loceklis
--	---	--

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2024 EUR	24.11.2022.-31.12.2023. EUR
Pārskata perioda ienākumi			
Ienākumi no ieguldījuma īpašuma	12	4 381 831	534 480
Procentu ienākumi	13	186 769	9 700
Pārējie ienākumi	14	22 883	13 492
Kopā ienākumi		4 591 483	557 672
Pārskata perioda izdevumi			
Atlīdzība AIFP	15	(238 809)	(112 814)
Atlīdzība turetājbankai	16	(5 516)	
Pārējie Fonda pārvaldes izdevumi	16	(103 659)	(174 937)
Pārējie izdevumi	17	(3 655 191)	(1 222 634)
Kopā izdevumi		(4 003 175)	(1 510 385)
Ieguldījumu patiesās vērtības pieaugums	18	260 121	1 558 284
Peļņa/(zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		848 429	605 571
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(264 374)	(19 926)
Pārskata gada (zaudējumi) / peļņa		584 055	585 645

Pielikumi no 16. līdz 30. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Kristaps Bērziņš
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes priekšsēdētājs

Sanita Zērvena
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes locekle

Kristaps Zakulis
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes loceklis

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētais naudas plūsmas pārskats

	2024 EUR	24.11.2022.-31.12.2023. EUR
Naudas plūsma no pamatdarbības		
Saņemtie procentu ienākumi	186 769	5 630
Samaksātie procentu izdevumi	(1 788 801)	(334 437)
Ieguldījumu iegādes izdevumi	(14 799 749)	(31 767 773)
Ienākumi no ieguldījumu īpašumu saimnieciskās darbības	2 575 257	573 306
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi	(813 951)	(844 264)
Naudas (samazinājums) no pamatdarbības	(14 640 475)	(32 367 538)
Naudas plūsma no ieguldījumu darbības		
Ienākumi no fonda meitas uzņēmumu daļu pārdošanas	-	5 000
Naudas (samazinājums) no ieguldījumu darbības	-	5 000
Naudas plūsma no finansēšanas darbības		
Fonda dalībnieku iemaksas	4 471 728	26 403 556
Ieņēmumi no akciju emisijas uzcelojuma (Agio)	128 270	235 294
Neto aizņēmumi no komercbankām un citiem aizdevējiem	7 581 412	9 425 638
Naudas palielinājums no finansēšanas darbības	12 181 410	36 064 488
Neto naudas palielinājums pārskata periodā	(2 459 065)	3 701 950
Nauda pārskata gada sākumā	3 701 950	0
Nauda pārskata gada beigās	1 242 885	3 701 950

Pielikumi no 16. līdz 30. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Kristaps Bērziņš
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes priekšsēdētājs

Sanita Zēvena
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes locekle

Kristaps Zakulis
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes loceklis

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētais kapitāla un rezervju izmaiņu pārskats

	ieguldījumu kapitāls	Iepriekšējo periodu nesadalītā peļņa	Pārskata gada nesadalītā peļņa	Kopā
Kapitāla daļu emisija	26 403 556	-	-	26 403 556
Akciju emisijas uzcenojums	235 294	-	-	235 294
Pārskata gada peļņa	-	-	585 645	585 645
2023. gada 31. decembrī	26 638 850	-	585 645	27 224 495
2024.gads				
Kapitāla daļu emisija	4 471 728	-	-	4 471 728
Akciju emisijas uzcenojums	128 270	-	-	128 270
Iepriekšējo gadu peļņa	-	585 645	-585 645	-
Pārskata gada peļņa	-	-	584 055	584 055
2024. gada 31. decembrī	31 238 848	585 645	584 055	32 408 548

Pielikumi no 16. līdz 30. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Kristaps Bērziņš
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes priekšsēdētājs

Sanita Zērvena
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes locekle

Kristaps Zakulis
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes loceklis

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētā finanšu pārskata pielikums

1. Pielikums

Pamatinformācija

Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds, akciju sabiedrība AS INDEXO REAL ESTATE FUND, ir dibināts 2022. gada 24.novembrī. Plānotais Koncerna mātes sabiedrības darbības ilgums ir 10 gadi. Koncerna mātes sabiedrības pārvaldnieks ir SIA Provendi asset management AIFP.

Fonda juridiskā adrese Rīga, Elizabetes iela 13-1, LV-1010, Reģ. Nr. 40203443258. Pamatdarbības veids, saskaņā ar NACE klasifikatoru, ir 64.31 - Naudas tirgus fondu un tādu ieguldījumu fondu, kas nav naudas tirgus fondi, darbība.

AIFP amatpersonas, kurām ir tiesības pārvaldīt Koncerna mātes sabiedrību:

- 1) Valdes priekšsēdētājs no 2022.gada 02.novembra Kristaps Bērziņš (Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl 1 valdes pārstāvi);
- 2) Valdes loceklis no 2023.gada 17.augusta Kristaps Zakulis (Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl 1 valdes pārstāvi).
- 3) Valdes locekle no 2025.gada 19.februāra Sanita Zērvēna (Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl 1 valdes pārstāvi).

Fonda ieguldīšanas mērķis ir maksimāli palielināt atdevi, iegādājoties vai dibinot uzņēmumus, kuru īpašumā ir nekustamie īpašumi un caur iegādātajiem uzņēmumiem, paaugstinot nekustamo īpašumu vērtību ar kapitālieguldījumiem, veicot šo īpašumu rekonstrukciju, pārbūvi, attīstīšanu un izīrēšanu.

Fonda ieņēmumus veido ienākumi (dividenžu veidā) no tiem piederošām īpašā mērķa uzņēmumiem ("SPV"), kuru vienīgais aktīvs ir tiem piederoši nekustamo īpašumu aktīvi; savukārt pašu SPV galvenais ienākumu avots ir nomas maksājumi, kurus veiks aktīvos esošie nomnieki.

Fonds veic ieguldījumus aktīvos Baltijas valstīs (īpaši to galvaspilsētās) un vismaz 90% no Fonda bruto aktīvu vērtības tiek ieguldīti nekustamajā īpašumā (netiešā veidā, proti, izmantojot SPV, kam pieder šie īpašumi), ar mērķi kāpināt Fonda ieguldījumu daļu (akciju) vērtību, tādējādi nodrošinot iespēju izmaksāt arī regulāras dividendes Fonda daļu (akciju) turētājiem.

Fonda bruto aktīvu vērtību var ieguldīt dzīvojamā, mazumtirdzniecības, biroju, industriālo un rūpniecisko nekustamo īpašumu īpašumos aptuveni līdzīgos apmēros.

Fonda mērķis, sākot 2026. gadu, kad Fonds plāno sasniegt neto aktīvu līmeni 70–100 miljonu eiro, ir veikt akciju kotāciju Rīgas Fondu biržā, lai Fonda piedāvātais produkts būtu pieejams ikvienam investoram ar dažādu starta summu.

2024. gada beigās Fonda portfelis sastāvēja no tiešās līdzdalības 5 kompānijās:

- SIA IREF Residential;
- SIA IREF RETAIL 2;
- SIA IREF RETAIL 3;
- SIA IREF Pasta;
- SIA LP2 Management.

2. Pielikums

Piemērotās svarīgākās grāmatvedības metodes uz uzskaites principi

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes

Konsolidētais finanšu pārskats (*turpmāk arī – Finanšu pārskats*) ir sagatavots atbilstoši Grāmatvedības likumam, saskaņā ar "Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumu" un Latvijas Bankas izdotajiem noteikumiem Nr. 346 "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi".

Finanšu pārskats ir sagatavots, saskaņā ar sākotnējās vērtības uzskaites principu, izņemot tos aktīvus, kas tiek uzskaitīti to patiesajā vērtībā.

Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots pēc tiešās metodes.

Finanšu pārskats aptver otro Koncerna darbības laika periodu no 2024. gada 1.janvāra līdz 2024. gada 31.decembrim.

Šajā finanšu pārskatā atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas oficiālajā valūtā – eiro (EUR).

Gada pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Meitas uzņēmumu reorganizācija

Reorganizācija notiek sabiedrību apvienošanās ceļā, kuras ietvaros pievienojamā sabiedrība tiek pievienota iegūstošajai sabiedrībai un tā pārņem visu pievienojamās sabiedrības mantu, tiesības un saistības, savukārt pievienojamā sabiedrība beidz pastāvēt bez likvidācijas procesa. Iegūstošās sabiedrības pamatkapitāls reorganizācijas ceļā tiek palielināts par pievienojamās sabiedrības pašu kapitāla apmēru.

Pārvaldīšanas atlīdzība un operatīvie izdevumi

Saskaņā ar noslēgto līgumu, Fonds līdz 2024. gada 31. decembrim maksāja AIFP par Fonda pārvaldīšanu, ievērojot, ka no pārvaldīšanas atlīdzības tika segti visi operatīvie izdevumi, izmaksas un maksājumi, kas saistīti ar Fonda pārvaldīšanu un Fonda aktīviem, tostarp ieguldījumu veikšanas un atsavināšanas izmaksas, bankas komisijas, revidentu un citu konsultantu izmaksas, jebkādu Fonda apdrošināšanu zaudējumu atlīdzības vai tiesvedības izdevumus, maksu par bankas kontu apkalpošanu; kā arī citas summas un valsts nodevas vai maksas, ko Fondam ir pienākums maksāt, un saistībā ar minēto, ir tiesīgs veidot uzkrājumus pašreizējām vai nākotnē paredzamām saistībām un iespējamām saistībām. Operatīvajos izdevumos netiek ietverti Stratēģiskās realizēšanas izdevumi, kā arī tādi papildus izdevumi, ko alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieks ir saskaņojis ar Fondu.

2024. gadā AIFP veiktie maksājumi par Fonda pārvaldīšanu ir EUR 238 809.

Pārvaldīšanas atlīdzības apmērs tiek aprēķināts, saskaņā ar Fonda darbības noteikumos noteiktajām procentu likmēm, kas piemērotas konkrētai bāzes summai saskaņā ar augstākminētajiem noteikumiem.

Ieņēmumu atzīšana

Ieņēmumi no ieguldījumu pārdošanas

Koncerns neplāno līdz Koncerna 10.darbības gadam veikt ieguldījumu pārdošanu.

Ņemot vērā, ka Fonds ir slēgtais fonds, ieguldījuma daļu dzēšana un ieguldījuma izmaksa katram Akcionāram notiek Fonda darbības termiņa beigās, Akcionāru pilnsapulcei lemjot par Fonda pamatkapitāla samazināšanu līdz minimālajām normatīvajos aktos akciju sabiedrībām paredzētā pamatkapitāla apmēram un pēc pamatkapitāla faktiskas samazināšanas sekojoši lemjot arī par Fonda likvidāciju.

Koncerna likvidācija ir iespējama tikai pie nosacījuma, ka Koncerna aktīvu pietiek, lai apmierinātu visus pamatotos Koncerna kreditoru prasījumus.

Ieņēmumi no dividendēm

Dividendes atzīst tad, kad uzņēmumam rodas likumīgas tiesības tās saņemt.

Procentu ieņēmumi

Procentu ieņēmumus atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā, izmantojot faktisko efektīvo procentu likmes metodi.

Aplēses un spriedumi

Lai sagatavotu finanšu pārskatu, vadība izdara spriedumus, aplēses un pieņēmumus, kuri ietekmē grāmatvedības politikas piemērošanu un uzrādītās aktīvu un saistību summas, ieņēmumus un izdevumus. Faktiskie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

Aplēses un ar tām saistītie pieņēmumi tiek regulāri pārbaudīti. Izmaiņas grāmatvedības aplēsēs tiek atzītas tajā periodā, kurā attiecīgās aplēses tiek pārskatītas un nākamajos periodos.

Svarīgākie aplēšu neprecizitātes iemesli ir saistīti ar Koncerna veikto ieguldījumu patiesās vērtības noteikšanu un izsniegto aizdevumu vērtības samazināšanos.

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana eiro

Koncerna uzskaitē tiek veikta *euro*, citās valūtās darījumi netiek veikti.

Debitoru un kreditoru parādi

Finanšu aktīvu uzraudzības procesam un vērtības samazināšanās noteikšanai ir raksturīgi vairāki būtiski riski un neskaidrības. Šie riski un neskaidrības ietver risku, ka Koncerna mātes uzņēmuma meitas uzņēmumu novērtējums attiecībā uz aizdevuma ņēmēja spēju pildīt visas savas saistības mainīsies atbilstoši izmaiņām attiecīgā uzņēmuma kredītreitingā, un risku, ka ekonomiskā situācija pasliktināsies vairāk nekā paredzēts vai arī tā ietekmēs klientu būtiskāk.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Debitoru un kreditoru parādi (turpinājums)

Debitoru un kreditoru parādu atlikumus aktīvu un saistību pārskatā vai bilancē uzrāda atbilstoši attaisnojuma dokumentiem un ierakstiem grāmatvedības reģistros. Debitoru parādiem, kuru saņemšana tiek apšaubīta, apšaubāmās summas apmērā veido uzkrājumus nedrošiem parādiem. Debitoru parādu atlikumus aktīvu un saistību pārskatā vai bilancē uzrāda neto vērtībā, kas aprēķināta, no šo parādu uzskaites vērtības atbilstoši grāmatvedības datiem atskaitot nedrošiem parādiem izveidoto uzkrājumu atlikumus. Ja parāds uzskatāms par bezcerīgu, to attiecīgi noraksta no nedrošiem parādiem izveidotajiem uzkrājumiem vai iekļauj izdevumos.

Uzkrājumi

Uzkrājumi tiek atzīti, ja pastāv juridisks vai prakses radīts pašreizējs pienākums un/vai saistības, kas radušās kāda pagātnes notikumi dēļ, un pastāv varbūtība, ka šo saistību izpildei būs nepieciešama ekonomiskos labumus ietverošu resursu aizplūšana, un saistību apmēru iespējams pietiekami ticami novērtēt.

Paredzamo uzkrājumu apjoms tiek balstīts uz pārskata perioda beigās iespējami labāko vadības novērtējumu un pieņēmumu attiecībā uz ekonomiskajiem labumiem, kas nepieciešami, lai dzēstu pašreizējo saistību, ņemot vērā resursu aizplūšanas un to atgūšanas varbūtību no saistītiem avotiem,

Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm

Naudas plūsmas pārskata mērķiem nauda un naudas ekvivalenti sastāv no naudas bankas norēķinu kontu atlikumiem. Šajā bilances postenī uzrāda skaidras naudas līdzekļus kasē un prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm (prasības, kuras var tikt apmierinātas bez iepriekšēja pieprasījuma vai pieprasījuma termiņš nepārsniedz 24 stundas vai vienu darba dienu).

Pamatlīdzekļi

Pamatlīdzekļi ir uzskaitīti to sākotnējā vērtība, atskaitot uzkrāto nolietojumu un vērtību samazinājumu. Zemei nolietojums netiek rēķināts. Nolietojums tiek aprēķināts šādā aktīva lietderīgās lietošanas laikā, izmantojot lineāro metodi:

Pamatlīdzekļu kategorija

Pārējie pamatlīdzekļi

Noteiktais lietderīgās lietošanas laiks

2-5 gadi

Nolietojumu aprēķina, sākot ar nākamo mēnesi pēc pamatlīdzekļu nodošanas ekspluatācijā vai iesaistīšanas saimnieciskajā darbībā. Katrai pamatlīdzekļa daļai, kuras izmaksas ir būtiskas, attiecībā pret šī pamatlīdzekļa kopējām izmaksām, nolietojums jāaprēķina atsevišķi. Ja Sabiedrības atsevišķi nolieto dažas pamatlīdzekļa daļas, tad atsevišķi nolieto arī atlikušās šī paša pamatlīdzekļa daļas.

Atlikumu veido tās pamatlīdzekļu daļas, kas atsevišķi nav svarīgas. Atlikušo daļu nolietojumu aprēķina, izmantojot tuvināšanas metodes, lai patiesi atspoguļotu to lietderīgās lietošanas laiku.

Ja kādi notikumi vai apstākļi maiņa liecina, ka pamatlīdzekļu bilances vērtība varētu būt neatgūstama, attiecīgo pamatlīdzekļu vērtība tiek pārskatīta, lai noteiktu to vērtību samazināšanos. Ja eksistē vērtības neatgūstamības pazīmes un ja aktīva bilances vērtība pārsniedz aplēsto atgūstamo summu, aktīvs vai naudu ģenerējošā vienība tiek norakstīta līdz tā atgūstamajai summai. Pamatlīdzekļu atgūstama summa ir lielākā no neto pārdošanas vērtības un lietošanas vērtības.

Nosakot lietošanas vērtību, aplēstās nākotnes naudas plūsmas tiek diskontētas to tagadnes vērtībā, izmantojot pirms nodokļu diskonta likmi, kas atspoguļo tagadnes tirgus prognozes attiecībā uz aktīva vērtības izmaiņām un uz to atliecināmajiem riskiem. Aktīvam, kas pats nerada ievērojamas naudas plūsmas, atgūstamā summa tiek noteikta atbilstoši tam naudas plūsmu ģenerējošam aktīvam, pie kuras tas pieder. Zaudējumi vērtības samazinājuma rezultātā tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā pārdošanas produkcijas ražošanas izmaksas.

Ieguldījumu īpašumi

Zemes gabali, ēkas, būves vai šo objektu daļas, ko Sabiedrība tur (kā īpašnieks vai kā nomnieks saskaņā ar finanšu nomu), lai iegūtu nomas (īres) maksu vai sagaidītu cenas celšanos (vērtības pieaugumu), nevis lai izmantotu preču ražošanai, pakalpojumu sniegšanai, administratīvā nolūkā vai pārdošanai parastās saimnieciskās darbības gaitā. Saskaņā ar Fonda noteikumiem, ieguldījuma īpašumi tiek novērtēti atbilstoši iegādes vērtībai, iekļaujot tajā attiecīgā darījuma izmaksas, bet turpmāk ne retāk kā reizi gadā visus aktīvus pārvērtē tā patiesajā vērtībā, pamatojoties uz tā tirgus vērtību.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

leguldījumu īpašumi (turpinājums)

leguldījuma īpašuma atzīšana tiek pārtraukta tad, kad to atsavina vai pavisam izņem no lietošanas un no tā atsavināšanas nākotnē nav gaidāms saimniecisks labums. Peļņa vai zaudējumi, kas rodas no ieguldījuma īpašuma norakstīšanas vai atsavināšanas, tiek atzīti par peļņas vai zaudējumu aprēķinā atsavināšanas vai likvidācijas periodā.

Notikumi pēc bilances datuma

Laika posmā no pārskata gada pēdējās dienas līdz šī finanšu pārskata parakstīšanas datumam nav bijuši būtiski notikumi, kuri būtiski ietekmētu finanšu pārskata rezultātus vai būtu papildus jāskaidro finanšu pārskatā.

3. Pielikums

Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Rietumu Banka AS	227 253	624 958
Swedbank AS	538 862	2 048 377
BluOr Bank AS	154 376	759 804
Luminor banka AS	-	268 809
Citadele banka AS (Latvija)	957	
Citadele bank LT branch (Lietuva)	316 320	
Alpha Group International plc.	5 117	
Kopā:	1 242 885	3 701 948

4. Pielikums

leguldījuma īpašumi	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
SIA LP2 Management	16 010 300	15 700 000
SIA Pasta 14	11 070 000	10 700 000
SIA E89	9 645 000	9 600 000
SIA V61	6 905 000	4 400 000
SIA PB10	8 920 000	8 500 000
UAB Bumani Turtas	17 120 000	
leguldījumi nākotnes projektos	-	31 970
Kopā:	69 670 300	48 931 970

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Bilances vērtība perioda sākumā	48 931 970	
iegāde	-	-
leguldījuma īpašumu vērtība perioda sākumā	48 931 970	-
Pārklasificēts iegādes datumā	8 500 647	30 211 225
Pārklasificēts periodā	(31 970)	-
leguldījumi periodā	3 390 220	6 834 359
leguldījumi nākotnes projektos	-	31 970
Kapitalizētie aizņēmuma procenti	119 959	304 384
Pārvērtēšana, saistībā ar grāmatvedības politikas maiņu (40.SGS piemērošana)	8 499 353	9 991 748
Pārvērtēšana pēc patiesās vērtības perioda beigās	260 121	1 558 284
Bilances vērtība perioda beigās	69 670 300	48 931 970

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

leguldījumu īpašumu patiesā vērtība

Nekustamais īpašums Ēkas un zemes	Vērtēšanas pieeja	Vidējā ilgtermiņa vakance	Kapitalizācijas likme	Diskonta periods/ likme	Vidējā nomas cena m2, EUR	No īrniekiem/ nomniekiem kompensētā izdevumu daļa	Tirgus vērtība EUR
2024.gada 30.novembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs SIA CPB Real Estate Services)							
Krišjāņa Valdemāra ielā 61, Rīga	Zemei, ēkai - diskontētās naudas plūsmas metode; Komerctelpām - tirgus salīdzināš. metode	2%	6.25%	5 gadi / 8.05%	17.00	49%	6 905 000
Pulkveža Brieža ielā 10, Rīga	Zemei, ēkai - diskontētās naudas plūsmas metode; Komerctelpām - tirgus salīdzināš. metode	2%	6.25%	5 gadi / 8%	15.90	47%	8 920 000
Elizabetes iela 89, Rīga	Zemei, ēkai - diskontētās naudas plūsmas metode; Komerctelpām - tirgus salīdzināš. metode	2%	6.25%	5 gadi / 8.05%	15.20	44%	9 645 000
2024.gada 31.decembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs SIA CPB Real Estate Services)							
Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov.	Diskontētās naudas plūsmas metode	1.00% līdz 2.00% enkurnomnie kam; 2.00% līdz 10.00% pārējiem	8.25%	10 gadi / 9.70%	17.29	99.8%	11 070 000
Gaiļezera iela 8; Gaiļezera iela 8A, Rīga	Diskontētās naudas plūsmas metode	1.00% līdz 2.00% enkurnomnie kam; 1.00% līdz 10.00% pārējiem	8%	10 gadi / 8.75%	12.46	94%	* 15 800 000
2024.gada 28.novembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs UAB „NEWSEC VALUATIONS”)							
Klaipēdas g. 145, Panevėžs	Ēkai -diskontētās naudas plūsmas metode; Zemei - tirgus salīdzināš. metode	1.00%	7.5%	10 gadi / 9%	8.35	100%	17 120 000

* kā Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek izmantota Koncerna vadības koriģētā vērtība 16 010 300 EUR apmērā

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

SIA LP2 MANAGEMENT (SPV)

Darbības apraksts

SIA LP2 Management (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.1) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2017.gada 27.martā. Sabiedrības Nr.1 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.1 darbības veidi ir sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana un sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrības Nr.1 īpašumā ir nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala, un būves, kas atrodas Rīgā, Gaīļezera iela 8 (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1502).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrības neto apgrozījums 2024. gadā, salīdzinājumā ar 2023. gadu palielinājās par 78 262 EUR.

Pārskata gadā Sabiedrība tai piederošajā tirdzniecības centrā ir veikusi šādus uzlabojumus: nomainīts apgaismojums uz LED spuldzēm, veikta apkārtējās teritorijas uzlabošana un labiekārtošana, ierīkots apgaismojums pagrabā, kā arī uzlabots ēkas vizuālais un tehniskais stāvoklis. Uz pārskata gada beigām tirdzniecības centram bija 90% telpu noslodze.

2024. gada nogalē tika izveidots SIA IREF Pasta (atdalot to no Sabiedrības Nr.1), kurai 100% piederēja SIA Pasta 14, ar mērķi koriģēt BluOr AS bank kredītņēmējus, nosakot, ka viena hipotekārā kredīta ņēmējs ir Sabiedrība Nr.1, savukārt otrs – SIA Pasta 14. 2025.gadā turpinās hipotekāro kredītu pārjaunojumu procesi. Pēc to pabeigšanas, SIA IREF PASTA tiks pievienots SIA Pasta 14.

SIA PASTA 14 (SPV)

Darbības apraksts

SIA Pasta 14 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.2) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2018.gada 24.oktobrī.

Sabiedrības Nr.2 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.2 darbības veidi ir sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana un sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrības Nr.2 īpašumā ir nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala, un būves, kas atrodas Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov. (Tukuma pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 272).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrības neto apgrozījums 2024. gadā bija 1 157 707 EUR un salīdzinājumā ar 2023. gadu tas ir palielinājies par 32 787 EUR.

Sabiedrības neto saimnieciskās darbības ienākumi (*NOI – net operating income*) 2024. gadā bija 941 347 EUR, bet 2023. gadā 869 522 EUR.

Pārskata gadā Sabiedrība ir veikusi uzlabojumus (remonta darbus) fasādei un tirdzniecības centra ugunsdzēsības un trauksmes signalizācijas sistēmās, tādējādi paaugstinot tirdzniecības centra drošības līmeni. Pārskata gadā Sabiedrības tirdzniecības centram bija 100% telpu noslodze.

SIA IREF RESIDENTIAL (meitas sabiedrība)

Darbības apraksts

SIA IREF Residential (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.3) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2023.gada 16.janvārī.

Sabiedrības Nr.3 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.3 darbības veids ir holdingkompāniju darbība.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Pārskata gadā tika turpināti un pabeigti Sabiedrības Nr.3 meitas uzņēmuma SIA V61 piederošā nekustamā īpašuma būvniecības, renovācijas darbi, kā arī tika uzsākta un turpināta Sabiedrības Nr.3 meitas uzņēmumu SIA E89, SIA V61 un SIA PB10 nekustamo īpašumu dzīvokļu izīrēšana.

Sabiedrība Nr.3 2023.gadu ir noslēgusi ar zaudējumiem 1 105 EUR apmērā administrāciju izmaksu dēļ.

Sabiedrībai Nr.3 nepiederēja pašai savas kapitāla daļas, kā arī Sabiedrībai Nr.3 nav filiāles un pārstāvniecības. Sabiedrības Nr.3 pamatkapitāls sastāda 14 476 652.00 EUR, un to veido 14 476 652 daļas. Vienas daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

Sabiedrības Nr.3 nozīmīgākie finanšu instrumenti ir nauda. Šo finanšu instrumentu galvenais uzdevums ir nodrošināt Sabiedrības Nr.3 saimnieciskās darbības finansējumu. Sabiedrība Nr.3 ir pakļauta tirgus riskam, likviditātes riskam un naudas plūsmas riskam saistībā ar tās finanšu instrumentiem.

Sabiedrība Nr.3 kontrolē savu likviditātes risku, uzturot atbilstošu naudas daudzumu.

2025. gadā Sabiedrība Nr.3 plāno turpināt aktīvu SIA E89, SIA V61 un SIA PB10 darbības uzraudzību.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

SIA E89 (SPV)

Darbības apraksts

SIA E89 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.4) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2018.gada 10.oktobrī. Sabiedrības Nr.4 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.4 darbības veidi ir sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana un sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrības Nr.4 īpašumā ir nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala, un dzīvojamās ēkas, kas atrodas Rīgā, Elizabetes ielā 89 (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.13513).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

2024.gads bija stabils izaugsmes gads, palielinot Sabiedrības Nr.4 apgrozījumu līdz 749 064 EUR, salīdzinot ar 2023. gada apgrozījumu 264 182 EUR apmērā. Sabiedrība Nr.4 2024. gadu noslēdza ar peļņu 90 833 EUR apmērā, savukārt Sabiedrības Nr.4 neto saimnieciskās darbības ienākumi (NOI – *net operating income*) 2024. gadā pārsniedza 0.5 miljonus EUR.

Kopumā Sabiedrības Nr.4 nekustamā īpašuma dzīvokļu īre 2024.gadā uzrādīja ļoti pozitīvus rādītājus – gan aizpildījuma apjoma, gan ienākumu no īres maksām ziņā.

Sabiedrība Nr.4 noslēdza 2024. gadu ar īstermiņa kreditoru saistību pārsniegumu par apgrozāmajiem līdzekļiem EUR 222 448 apmērā. Vadība uzskata, ka šī situācija ir pārejoša, un saskaņā ar Sabiedrības Nr.4 plānu tā 2025. gadā plāno sasniegt pozitīvu naudas plūsmu, kas būtiski uzlabos tās likviditāti.

Tomēr jāatzīmē, ka šī ir īstermiņa likviditātes problēma, jo Sabiedrībai Nr.4 ir stabila darbības rentabilitāte un prognozējamie naudas plūsmas ieņēmumi no pamatdarbības ļaus segt esošās saistības. Īstermiņa kreditori galvenokārt ir bankas kredīta atmaksājamā daļa 2025. gadā, kura jāatmaksā katru mēnesi atbilstoši atmaksas grafikam, kā arī būvniecības garantijas ieturējums un īrnieku depozīti, kas nerada būtiskus finansiālos riskus, jo iespējamība, ka Sabiedrībai nāksies atgriezt šos līdzekļus vienlaicīgi, ir ļoti minimāla, turklāt katru mēnesi plānota pozitīva naudas plūsma.

Sabiedrība Nr.4 2024.gada nogalē pieņēma lēmumu pārveidot daļu no nekustamajā īpašumā esošajām komercietpām, izveidojot noliktavas telpas, kas tiks piedāvātas īrniekiem uz īri. Tāpat Sabiedrība turpina aktīvi piedāvāt mazumtirgotājiem iznomāt komercietpapas.

SIA V61 (SPV)

Darbības apraksts

SIA V61 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.5) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2022.gada 12.aprīlī. Sabiedrības Nr.5 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.5 darbības veidi ir sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana un sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrības Nr.5 īpašumā ir nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala, un dzīvojamās ēkas, kas atrodas Rīgā, Kr. Valdemāra ielā 61 (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.1536).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Pārskata gadā tika pabeigta ēkas Krišjāņa Valdemāra ielā 61 rekonstrukcija un Sabiedrība Nr.5 uzsāka telpu izīrēšanas un iznomāšanas procesu.

Sabiedrība Nr.5 2025.gadā uzsāk stabilu dzīvokļu izīrēšanas un komercietpapas iznomāšanas fāzi, tādejādi Sabiedrības Nr.5 naudas plūsma kļūs pozitīva.

Sabiedrība Nr.5 noslēdza 2024. gadu ar īstermiņa kreditoru saistību pārsniegumu par apgrozāmajiem līdzekļiem EUR 236 046 apmērā. Vadība uzskata, ka šī situācija ir pārejoša, un saskaņā ar Sabiedrības Nr.5 plānu tā 2025. gadā plāno sasniegt pozitīvu naudas plūsmu, kas būtiski uzlabos tās likviditāti.

Tomēr jāatzīmē, ka šī ir īstermiņa likviditātes problēma, jo Sabiedrībai Nr.5 2025.gadā būs stabila darbības rentabilitāte un prognozējamie naudas plūsmas ieņēmumi no pamatdarbības ļaus segt esošās saistības. Īstermiņa kreditori galvenokārt ir Sabiedrības Nr.5 mātes uzņēmums, kas iemaksājis pamatkapitālu, kas uz gada beigām vēl nebija pierēģistrēts, kā arī īrnieku depozītu iemaksas un būvniecības garantijas ieturējums. Šīs saistības nerada būtiskus finansiālos riskus, jo iespējamība, ka Sabiedrībai nāksies atgriezt šos līdzekļus vienlaicīgi, ir ļoti minimāla, turklāt katru mēnesi plānota pozitīva naudas plūsma.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

SIA PB10 (SPV)

Darbības apraksts

SIA PB10 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.6) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2018.gada 20.jūlijā. Sabiedrības Nr.6 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.6 darbības veidi ir sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana un sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrības Nr.6 īpašumā ir nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala, vienas piecstāvu dzīvojamās ēkas, kas atrodas Rīgā, Pulkveža Brieža ielā 10 (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.20992).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrības Nr.6 neto apgrozījums 2024. gadā, salīdzinājumā ar 2023. gadu, ir palielinājās par 291 139 EUR.

Sabiedrības Nr.6 Bruto zaudējumi 2024. gadā, salīdzinājumā ar 2023.gadu nedaudz palielinājušies, kā arī Sabiedrība Nr.6 2024.gadu kopumā ir noslēgusi ar zaudējumiem 358 813 EUR apmērā, kam par pamatu ir aizņēmumu procentu likmju pieaugums, citas izmaksas, kā arī sākotnējais lēnais dzīvokļu aizpildījums pirmajos darbības mēnešos.

Sabiedrība Nr.6 paskaidro, ka procentu maksājumi 2024. gadā, salīdzinājumā ar 2023.gadu, ir tik būtiski pieauguši dēļ apstākļa, ka nekustamā īpašuma būvniecības stadijā (2023. gadā) procentus bija iespējams kapitalizēt, taču 2024. gadā (pēc būvniecības pabeigšanas) vairs nē.

Sabiedrība Nr.6 noslēdza 2024. gadu ar īstermiņa kreditoru saistību pārsniegumu par apgrozāmajiem līdzekļiem EUR 629 868 apmērā. Vadība uzskata, ka šī situācija ir pārejoša, un saskaņā ar Sabiedrības plānu tā 2025. gadā plāno sasniegt pozitīvu naudas plūsmu, kas būtiski uzlabos tās likviditāti.

Tomēr jāatzīmē, ka šī ir īstermiņa likviditātes problēma, jo Sabiedrībai Nr.6 ir stabila darbības rentabilitāte un prognozējamie naudas plūsmas ieņēmumi no pamatdarbības ļaus segt esošās saistības. Īstermiņa kreditori galvenokārt ir Sabiedrības mātes uzņēmums, kas ir izsniedzis Sabiedrībai aizdevumu un iemaksājis pamatkapitālu, kas uz gada beigām vēl nebija pierēģistrēts, kā arī īrnieku depozītu iemaksas un būvniecības garantijas ieturējums. Šīs saistības nerada būtiskus finansiālos riskus, jo iespējamība, ka Sabiedrībai Nr.6 nāksies atgriezt šos līdzekļus vienlaicīgi, ir ļoti minimāla, turklāt katru mēnesi plānota pozitīva naudas plūsma.

Pārskata gada sākumā Sabiedrība Nr.6 veiksmīgi uzsāka sev piederošās ēkas Pulkveža Brieža ielā 10 izīrēšanu. Kā arī aktīvi piedāvāja nekustamā īpašuma pagrabstāva komercietelpas potenciālajiem nomniekiem un turpina meklēt telpu nomniekus arī 2025.gadā.

SIA IREF RETAIL 2 (meitas sabiedrība)

Darbības apraksts

SIA IREF Retail 2 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.7) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2023.gada 30.novembrī.

Sabiedrības Nr.7 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.7 darbības veids ir holdingkompāniju darbība.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Pārskata gadā tika veiksmīgi izveidots Sabiedrības Nr.7 meitas uzņēmums IREF Retail LT UAB, kas veica ieguldījumu 2024. gada 4.ceturksnī un tika iegādāts nekustamais īpašums Paņevēžā, Lietuvā.

Sabiedrība Nr.7 2024.gadu ir noslēgusi ar zaudējumiem 107 394 EUR apmērā administrācijas izmaksu un procentu maksājuma par aizņēmumu dēļ.

Sabiedrībai Nr.7 nepiederēja pašai savas kapitāla daļas, kā arī Sabiedrībai Nr.7 nav filiāles un pārstāvniecības. Sabiedrības Nr.7 pamatkapitāls sastāda 6 470 000.00 EUR, un to veido 6 470 000 daļas. Vienas daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

2025.gada 05.martā ir noslēdzies reorganizācijas process, kur Sabiedrības Nr.7 meitas Sabiedrība IREF Retail LT UAB (pievienojamā sabiedrība) ir pievienota tās meitas sabiedrībai Bumani Turtas UAB (iegūstošā Sabiedrība), tādējādi IREF Retail LT UAB ir beigusī pastāvēt bez likvidācijas procesa un kopš 2025.gada 5.marta SIA IREF Retail 2 100% meitas sabiedrība ir Bumani Turtas UAB.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

SIA IREF Pasta (meitas sabiedrība)

Darbības apraksts

SIA IREF Pasta (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.8) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2024.gada 18.decembrī. Sabiedrības Nr.8 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.8 darbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrība Nr.8 tika izveidota 2024. gada nogalē, atdalot to no SIA LP2 Management, kurai 100% piederēja SIA Pasta 14, ar mērķi koriģēt BluOr AS bank kredītņēmējus, nosakot, ka viena hipotekārā kredīta ņēmējs ir SIA LP2 Management, savukārt otrs – Sabiedrība nr.8. 2025.gadā turpinās hipotekāro kredītu pārjaunojumu procesi un pēc to pabeigšanas, Sabiedrība Nr.8 tiks pievienots SIA Pasta 14.

SIA IREF RETAIL 3 (meitas sabiedrība)

Darbības apraksts

SIA IREF Retail 3 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.9) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2024.gada 26.novembrī. Sabiedrības Nr.9 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrība Nr.9 tika izveidota ar mērķi, lai iegādātos konkrētu uzņēmumu, kuram pieder nekustamais īpašums.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrība Nr.9 2024.gadu ir noslēgusi ar zaudējumiem 1473,- EUR apmērā administrāciju izmaksu dēļ. Sabiedrībai Nr.9 nepiederēja pašai savas kapitāla daļas, kā arī Sabiedrībai Nr.9 nav filiāles un pārstāvniecības. Sabiedrības Nr.9 pamatkapitāls sastāda 2800.00 EUR, un to veido 2800 daļas. Vienas daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

IREF RETAIL LT (meitas sabiedrība)

Darbības apraksts

SIA IREF Retail 3 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.10) reģistrēta Lietuvas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2024.gada 08.februārī. Sabiedrības Nr.10 juridiskā adrese ir Girulių gatve. 10-201, LT-12112, Vilņa, Lietuva. Sabiedrība Nr.10 darbības veids ir sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana. Sabiedrība Nr.10 tika izveidota ar mērķi, lai iegādātos konkrētu uzņēmumu Lietuvā, kuram pieder nekustamais īpašums.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrība 2024.gadu ir noslēgusi ar peļņu 584 055 EUR apmērā.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

5.pielikums

Debitoru parādi	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Pircēju un pasūtītāju parādi	78 625	106 604
Nodokļu pārmaksas	33997	54 093
Citi debitori	0	43 285
Samaksātie avansi	18777	52 997
Norēķini par kapitāldaļu samazināšanu	0	7 378
Piegādātāju pārmaksas	507	3 046
Kopā:	131 906	267 403

6. Pielikums

Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izmaksas	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Bankas komisija par kredīta izskatīšanu	320 237	175 630
Apdrošināšanas maksājumi	6 236	7 181
Citas nākamo periodu izmaksas	36 512	1 071
Izmaksas par nākotnes projektiem	343 359	-
Uzkrātie ieņēmumi no ieguldījuma īpašumiem	80 074	87 342
Kopā:	786 418	271 224

7. Pielikums

Kredītiestāde	Sabiedrība	31.12.2024.			31.12.2023		
		Izsniegšanas datums	EUR	Aizdevuma termiņš	Izsniegšanas datums	EUR	Aizdevuma termiņš
Rietumu Banka AS	SIA V61	13.12.2023.	3 132 949	01.09.2029.	13.12.2023.	788 997	14.11.2028.
Swedbank AS AS	SIA PB10	--	--	27.05.2029.	17.11.2022.	4 500 000	16.11.2027.
	(2024.g mainīta banka no Rietumu banka AS	14.06.2023.	4 500 000				
Swedbank AS	SIA E89	14.06.2023.	4 350 000	23.05.2028.	14.06.2023.	4 488 462	23.05.2028.
BluOr Bank AS	IREF Retail SIA	03.11.2023.	--	--	03.11.2023.	4 221 837	29.10.2028.
	(pievienots LP2 Management SIA)						
BluOr Bank AS	LP2 Management SIA	03.11.2023.	10 640 448	29.10.2028.	03.11.2023.	10 838 342	29.10.2028.
BluOr Bank AS	SIA IREF Pasta	28.12.2024.	4 300 000	29.10.2028.			
Citadele bank LT branch	UAB IREF Retail		10 961 874	08.08.2029.			
Cits aizdevējs	SIA IREF Residential		251 301	15.05.2025.			
Kopā:			38 136 572			24 837 638	

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

Kreditiestāde	Sabiedrība	Nodrošinājums (uz 31.12.2024.)
Rietumu Banka AS	SIA V61	* nekustamais īpašums Krišjāņa Valdemāra ielā 61, Rīga * visu aktīvu komercķīla * komercķīla uz SIA IREF Residential piederošajām SIA V61 daļām * finanšu ķīla
Swedbank AS	SIA PB10	* nekustamais īpašums Pulkveža Brieža ielā 10, Rīga * visu aktīvu komercķīla * komercķīla uz SIA IREF Residential piederošajām SIA PB10 * finanšu ķīla
Swedbank AS	SIAE89	* nekustamais īpašums Elizabetes iela 89, Rīga * visu aktīvu komercķīla * komercķīla uz SIA IREF Residential piederošajām SIA E89 daļām
BluOr Bank AS	SIA IREF Pasta (2025.gadā laikā tiks mainīta uz SIA Pasta 14)	* nekustamais īpašums Gailezera iela 8; Gailezera iela 8A, Rīga * nekustamais īpašums Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov. * komercķīla uz visu SIA IREF Pasta mantu * komercķīla uz visu SIA LP2 Management mantu * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA LP2 Management daļām * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA IREF Pasta daļām * SIA LP2 Management galvojums * Finanšu ķīla
BluOr Bank AS	LP2 Management SIA	* nekustamais īpašums Gailezera iela 8; Gailezera iela 8A, Rīga * nekustamais īpašums Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov. * komercķīla uz visu SIA LP2 Management mantu * komercķīla uz visu SIA Pasta 14 mantu * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA IREF Pasta daļām * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA LP2 Management daļām * SIA Pasta 14 galvojums * Finanšu ķīla

8. Pielikums

Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Nākamo periodu ieņēmumi	110 164	114 665
Uzkrātās saistības	156 634	283 857
No pircējiem saņemtie avansi	-	335
Kopā:	266 798	398 857

9. Pielikums

Pārējās saistības	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Uzkrātie izdevumi maksājumiem AIFP	0	18 726
Nomnieku iemaksātās drošības naudas	348 759	239 002
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	191 875	412 961
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	219 222	118 330
Būvniecības garantijas ieturējums	273 524	148 565
Pārējās saistības	21 090	4 678
Kopā:	1 054 470	942 262

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

10. Pielikums
Likviditāte

Likviditātes noteikšanai tiek izmantoti finanšu aktīvi un saistības, kas strukturēti pēc to termiņiem. Saistības tiek attiecinātas uz agrāko periodu, kurā kādai no Sabiedrībai varētu būt nepieciešams nokārtot saistības. Aktīvi tiek attiecināti uz agrāko periodu, kurā kāda Sabiedrība varētu pieprasīt debitoru parādu atmaksu.

	31.12.2024., EUR			31.12.2023., EUR		
	Uz pieprasījumu	Līdz 1 gadam	2-5 gadi	Uz pieprasījumu	Līdz 1 gadam	2-5 gadi
Aktīvi						
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm (3.piezīme)	1 242 885			3 701 948		
Debitoru parādi (5.piezīme)	131 906			267 403		
Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izmaksas (6.piezīme)		587 931	198 487		151 524	119 700
Pārējie aktīvi						
Kopā:	1 374 791	587 931	198 487	3 969 351	151 524	119 700
Saistības						
Kredītsaistības (7.piezīme)		1 228 044	36 908 528		652 093	24 185 555
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi (8.piezīme)		266 798			398 857	
Pārējās saistības (9.piezīme)		983 967	70 503		762 815	179 447
Kopā:		2 478 809	36 979 032		1 813 765	24 365 002

11. Pielikums
Parakstītās kapitāla daļas

2024.gada 31.decembrī Koncerna mātes sabiedrībai bija 17 investori ar kopējo parakstīto un apmaksāto kapitālieguldījumu 31 238 848 EUR apmērā, ieskaitot akciju emisijas uzcelojumu.

	31.12.2024., EUR		31.12.2023., EUR	
Investors	Kapitālieguldījumu īpatsvars	Parakstītais kapitālieguldījums	Kapitālieguldījumu īpatsvars	Parakstītais kapitālieguldījums
leguldījumu plāns "INDEXO Jauda 16-50" (plāna pārvaldnieks ir IPAS INDEXO)	49.84%	15 569 998	49.81%	13 269 999
leguldījumu plāns "INDEXO Izaugsme 47-57" (plāna pārvaldnieks ir IPAS INDEXO)				
LATPRO 2 AS	15.88%	4 999 999	18.57%	4 999 999
SIA Dziela	11.24%	3 469 635	10.90%	2 877 486
Balcia Insurance SE	3.18%	1 000 000	3.71%	1 000 000
SIA VITAADVERT	3.21%	992 571	3.76%	992 571
SIA Panda Investment	1.61%	496 286	3.37%	889 344
SIA M3 Capital	1.61%	496 286	3.37%	889 344
SIA AR investīcijas	1.93%	596 815	2.26%	596 815
SIA KF Holding	1.61%	496 286	1.88%	496 286
SIA Fillmore Investment	0.87%	268 503	1.02%	268 503
SIA Spinner Investments	0.87%	268 503	1.02%	268 503
SIA Proveni asset management AIFP	0.29%	90 000	0.34%	90 000
SIA RG Investīcijas	0.63%	193 967		
AS GIVALDI	0.64%	200 000		
SIA Agenda Capital	0.32%	100 000		
SIA New Bumani Invest	6.29%	1 999 999		
Kopā	100%	31 238 848	100%	26 638 850

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

	31.12.2024.		31.12.2023.	
	Aprēķinātās izmaksas investoriem	t.sk. Naudas izmaksas investoriem	Aprēķinātās izmaksas investoriem	t.sk. Naudas izmaksas investoriem
Kapitālieguldījumu izmaksas				
Visi kapitāldaļu īpašnieki	0	0	0	0
Kopā:	0	0	0	0

Koncerns 2024. gadā neveica izmaksas (dividendes) saviem ieguldītājiem.

12. Pielikums
Ienākumi no ieguldījuma īpašuma

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Nomas maksa, komunālie pakalpojumi un apsaimniekošana	4 381 831	534 480
Kopā:	4 381 831	534 480

13. Pielikums
Procentu ienākumi

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Procentu ieņēmumi no naudas ieguldījuma uz pieprasījumu	186 769	9 700
Kopā:	186 769	9 700

14. Pielikums
Pārējie ienākumi

	31.12.2024. EUR	31.12.2023. EUR
Saņemtās soda naudas	-	5 000
Pārējie ieņēmumi	22 883	8 492
Kopā:	22 883	13 492

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

15. Pielikums
Atlīdzība AIFP

	2024 EUR	2023 EUR
Samaksātā pārvaldības maksa AIFP	238 809	94 088
Uzkrātie izdevumi pārvaldības maksājumiem AIFP *	-	18 726
Kopā:	238 809	112 814

Pārvaldīšanas komisijas apmērs ir:

- 0.85% gadā no NAV (Fonda neto aktīvu vērtība, kas ir Fonda aktīvu vērtības un saistību vērtības starpība), kas mazāka par 300 miljoniem EUR (turpmāk – A daļa);
- gadījumos, kad NAV ir lielāka nekā 300 miljoni EUR: 0.7% gadā no NAV daļas, kas pārsniedz 300 miljonus EUR, bet mazāka par 500 miljoniem EUR (papildus A daļai) (turpmāk – B daļa);
- gadījumos, kad NAV ir lielāka nekā 500 miljoni EUR: 0.6% gadā no NAV daļas, kas pārsniedz 500 miljonus EUR (papildus A un B daļām).

16. Pielikums
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi

	31.12.2024.	31.12.2023.
Personāla un amatpersonu izmaksas	40 880	51 666
Atlīdzība zvērinātu revidentu komercsabiedrībai par finanšu pārskatu revīziju	11 011	10 092
Atlīdzība par konsultācijām zvērinātu revidentu komercsabiedrībai	-	21 042
Juridisko pakalpojumu un grāmatvedības izdevumi	39 875	83 955
Telpu noma	545	608
Citi ārpakalpojumi	4 144	597
Bankas komisijas	736	2 247
Atlīdzība turētājbankai	5 516	-
Nemateriālo ieguldījumu vērtības amortizācija	3 668	2 600
Biroja uzturēšanas izdevumi	0	730
Direktoru un amatpersonu CTA	2 800	1 400
KOPĀ:	109 175	174 937

17.pielikums
Pārējie izdevumi

	2024 EUR	2023 EUR
Komunālie, apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumi	1 280 522	203 010
Procentu maksājumi	1 939 558	439 648
Bankas komisijas	66 107	126 664
Administrācijas izmaksas	234 083	271 036
Nekustamā īpašuma nodoklis	180 878	87 525
Amortizācijas reverss politikas maiņas rezultātā	(216 972)	-
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	11 056	26 708
Neatskaitāmais PVN priekšnodoklis	159 959	68 043
Kopā:	3 655 191	1 222 634

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2024.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2024. GADA 31.DECEMBRIM

18. Pielikums

Ieguldījumu vērtības pieaugums / (samazinājums)

	2024 EUR	2023 EUR
Ienākumi / (izdevumi) no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas patiesajā vērtībā:	260 121	1 558 285
<i>SIA LP2 Management un SIA Pasta 14</i>	320 251	1 554 538
<i>SIA E89</i>	(26 892)	152 550
<i>SIA V61</i>	(199 083)	176 596
<i>SIA PB10</i>	45 845	(325 400)
<i>UAB Bumani Turtas</i>	120 000	
Kopā:	260 121	1 558 284

19. Pielikums

Darbinieku skaits

Sabiedrība	2024	2023
SIA LP2 Management	2	1
SIA Pasta 14	2	1
SIA IREF Residential	2	0
SIA E89	2	1
SIA V61	2	1
SIA PB10	2	1
SIA IREF RETAIL	2	0
SIA IREF RETAIL 2	2	0
SIA IREF RETAIL 3	2	-
SIA IREF Pasta	2	-
UAB IREF Retail LT	3	-
UAB Bumani Turtas	3	-
Kopā:	26	5
Vidējais darbinieku skaits:	2*	0.6

*Šajā pielikumā kā darbinieki ir norādīti sabiedrību valdes locekļi, kuri pilda savus pienākumus uz pilnvarojuma pamata, bez atlīdzības.

20. Pielikums

Notikumi pēc bilances datuma

Fonda meitas sabiedrība IREF RETAIL 3 SIA 2025.gada janvārī iegādājās SIA Real Invest, kam pieder nekustamais īpašums TC Olimpia Rīgā, Āzenes ielā 5 ar vairāk nekā 20 tūkstošiem m² lietderīgās platības un 60 nomniekiem. Tādejādi kopējais Fonda portfeļa izmērs sasniedza 112 miljonu EUR apmēru.

2024. gada nogalē tika izveidots SIA IREF Pasta (atdalot to no SIA LP2 Management), kurai 100% pieder SIA Pasta 14, ar mērķi koriģēt BluOr AS bank kredītnēmējus, nosakot, ka viena hipotekārā kredīta ņēmējs ir SIA LP2 Management, savukārt otrs – SIA IREF Pasta. 2025.gadā turpinās hipotekāro kredītu pārjaunojumu procesi. Pēc to pabeigšanas, SIA IREF PASTA tiks pievienots SIA Pasta 14. 2025.gada martā Fonds uzsāka SIA IREF Retail 3 reorganizāciju, kā rezultātā SIA Real Invest tiks apvienota ar SIA IREF Retail 3.

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši citi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu pārskata gada rezultātu vai būtu papildus jāpaskaidro finanšu pārskatā.

Kristaps Bērziņš Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes priekšsēdētājs	Sanita Zērvena Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes locekle	Kristaps Zakulis Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes loceklis
--	---	--

Neatkarīgu revidentu ziņojums

AS INDEXO REAL ESTATE FUND akcionāriem

Mūsu atzinums par konsolidēto finanšu pārskatu

Esam veikuši AS INDEXO REAL ESTATE FUND ("Sabiedrība") un tās meitas sabiedrību un citu kontrolēto sabiedrību ("Koncerns") pievienotajā konsolidētajā gada pārskatā ietvertā konsolidētā finanšu pārskata no 12. līdz 30. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- konsolidēto bilanci 2024. gada 31. decembrī,
- konsolidēto peļņas vai zaudējumu aprēķinu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī,
- konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī,
- konsolidēto naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais konsolidētais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par AS INDEXO REAL ESTATE FUND un tās meitas sabiedrību un citu kontrolēto sabiedrību konsolidēto finansiālo stāvokli 2024. gada 31. decembrī un par tās konsolidētajiem darbības finanšu rezultātiem un konsolidēto naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Bankas 2024. gada 25. novembra noteikumu Nr.346 "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas noteikumi" prasībām.

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši Latvijas Republikas Revīzijas pakalpojumu likumam ("Revīzijas pakalpojumu likums") mēs veicām revīziju saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk - SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidenta atbildība par finanšu pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Sabiedrības saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) prasībām un Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī Starptautiskā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (tostarp Starptautisko Neatkarības standartu) un Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

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

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild Sabiedrības vadība. Citu informāciju veido:

- informācija par Koncernu, kas sniegta pievienotā konsolidētā gada pārskata 3. līdz 6. lapā,
- slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieka ziņojums ("Vadības ziņojums"), kas ietverts pievienotajā konsolidētajā gada pārskatā no 7. līdz 9. lapai,
- paziņojums par alternatīvā ieguldījumu fonda pārvaldnieka atbildību, kas atspoguļots pievienotā konsolidētā gada pārskata 10. lapā,
- Turētājbankas ziņojums, kas ietverts pievienotā konsolidētā gada pārskata 11. lapā.

Mūsu atzinums par konsolidēto finanšu pārskatu neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām*.

Saistībā ar konsolidēto finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no konsolidētā finanšu pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības.

Ja, balstoties uz veikto darbu un ņemot vērā revīzijas laikā gūtās ziņas un izpratni par Koncernu un tā darbības vidi, mēs secinām, ka citā informācijā ir būtiskas neatbilstības, mūsu pienākums ir ziņot par šādiem apstākļiem. Mūsu uzmanības lokā nav nākuši apstākļi, par kuriem būtu jāziņo.

Citas ziņošanas prasības saskaņā ar Latvijas Republikas tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, Latvijas Bankas 2024. gada 25. novembra noteikumu Nr.346 "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas noteikumi", prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots konsolidētais finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst konsolidētajam finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Latvijas Bankas 2024. gada 25. novembra noteikumu Nr.346 "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas noteikumi" prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Koncerna pārraudzība, atbildība par konsolidēto finanšu pārskatu

Vadība ir atbildīga par tāda konsolidētā finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Latvijas Bankas 2024. gada 25. novembra noteikumu Nr.346 "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas noteikumi" prasībām, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot konsolidēto finanšu pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot konsolidēto finanšu pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt Koncerna spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar Koncerna spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno Koncerna likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā Koncerna likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta Koncerna pārraudzība, ir atbildīgas par Koncerna konsolidētā finanšu pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidenta atbildība par konsolidētā finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka konsolidētais finanšu pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar SRS, vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, ko lietotāji pieņem, balstoties uz šo konsolidēto finanšu pārskatu.

Veicot revīziju saskaņā ar SRS, visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka konsolidētajā finanšu pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert

slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;

- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par Koncerna iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Koncerna spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz konsolidētajā finanšu pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē Koncerns savu darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju konsolidētā finanšu pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai konsolidētais finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus.
- plānojam un veicam Koncerna revīziju tā, lai iegūtu pietiekamus un atbilstošus revīzijas pierādījumus par Koncerna sabiedrību vai struktūru finanšu informāciju, lai veidotu atzinumu par Koncerna finanšu pārskatiem. Mēs esam atbildīgi par Koncerna revīzijas nolūkā veiktā revīzijas darba vadību, uzraudzību un pārbaudi. Mēs esam pilnībā atbildīgi par mūsu revidentu atzinumu.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta Koncerna pārraudzība, un, cita starpā, sniedzam informāciju par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kādus mēs identificējam revīzijas laikā.

SIA "Forvis Mazars Audits"

LZRA licence Nr.185

Roberts Ikaunieks

Valdes loceklis

Zvērināts revidents

LZRA sertifikāts Nr.180

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.