

**AKCIJU SABIEDRĪBA
INDEXO REAL ESTATE FUND**

(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 440203443258)

**KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM**

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR FINANŠU UN KAPITĀLA TIRGUS KOMISIJAS
NORMATĪVAJEM NOTEIKUMIEM NR. 217

(1. finanšu gads)

Rīga, 2024

SATURS

Vispārīga informācija	3
Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums	9
Paziņojums par AIFP atbildību	11
Finanšu pārskats:	
Konsolidētā bilance.....	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 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. 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 FKTK	Reģistrēts 2022. gada 20. decembrī ar kodu AF 832
Valdes loceklis	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: 64.30 Līdzekļu apvienošana trastos, fondos un līdzīgās finanšu vienībās
Adrese	Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048
Fonda pārvaldnieks	SIA Provendi asset management AIFP, reģ. Nr. 40203438204, juridiskā adrese Rīga, Daugavgrīvas iela 7B 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 loceklis	Gundars Sproga, <i>amatā no 2022.gada 02.novembra</i> Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl vienu valdes locekli
Valdes loceklis	Ieva Jāgere, <i>amatā no 2022.gada 02.novembra - 2023.gada 17.augustam</i> Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl vienu valdes locekli

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

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Alternatīvo ieguldījumu Fonda Akcionāri

SIA "Provendi asset management AIFP"

reģ. Nr. 997691592, juridiskā adrese: Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 0,34086%)

AS "LATPRO 2"

reģ. Nr. 997691592, juridiskā adrese: Engebrets vei 5, 0275 OSLO, Norvēģija
Norvēģijas Karaliste
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 18,56553%)

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

reģ. Nr. 40203042988, juridiskā adrese: Elizabetes iela 13 - 1A, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 49,81281%)

SE "Balcia Insurance"

reģ. Nr. 40003159840, juridiskā adrese: Krišjāņa Valdemāra iela 63, Rīga,
LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 3,71311%)

SIA "Panda Investment"

reģ. Nr. 40103497343, juridiskā adrese: Stabu iela 10, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 3,36827%)

SIA "M3 Capital"

reģ. Nr. 40203227552, juridiskā adrese "Lavandas", Mārupes pag., Mārupes
nov., LV-2167
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 3,36827%)

SIA "AR investīcijas"

reģ. Nr. 48503028308, juridiskā adrese: Atlasa iela 12, Rīga, LV-1026
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 2,26036%)

SIA "VITAADVERT"

reģ. Nr. 40003695371, juridiskā adrese: Augusta Deglava iela 61 k-1-10, Rīga,
LV-1035
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 3,75923%)

SIA "Fillmore Investment"

reģ. Nr. 40203022568, juridiskā adrese: Gustava Zemgala gatve 76, Rīga,
LV-1039 (ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 1,01692%)

SIA "Dziela"

reģ. Nr. 40203125512, juridiskā adrese: Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 10,8981%)

SIA "KF Holding"

reģ. Nr. 40203497602, juridiskā adrese: Meža prospekts 58-2, Rīga, LV-1014
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 1,87962%)

SIA "Spinner Investments"

reģ. Nr. 40103961143, juridiskā adrese: Antonijas iela 17A - 53, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā 1,01692%)

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Kopējais parakstītais kapitālieguldījums	26 403 556 EUR
Fonda pārvaldības periods	10 gadi
Ieguldījumu mērķa grupa pēc ieguldījuma veida	Nekustamais īpašums
Ieguldījuma mērķa grupa pēc ģeogrāfiskā iedalījuma	Latvija, Lietuva, Igaunija
Pārskata periods	2022. gada 24. novembris – 2023. 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 "Mazars Audits" Zvērinātu revidentu komercsabiedrības licence Nr.185 Dunties iela 6, Rīga, LV-1013 Atbildīgais zvērinātais revidents: Deniss Vološins Sertifikāts Nr. 158

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

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Meitas sabiedrības

Sabiedrības nosaukums: **LP 2 Management**
Sabiedrības juridiskā forma: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Pamatdarbības veids: NACE: Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (68.20)
Reģistrācijas Nr. Uzņēmumu reģistrā: 40203058828
Sabiedrības juridiskā adrese: Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, LV-1048
Gada pārskata periods
no: 2023.gada 01.janvāris
līdz: 2023.gada 31.decembris
Valdes loceklis Kristaps Bērziņš, *amatā no 2023.gada 24.novembra*
Valdes loceklis Gundars Sproga, *amatā no 2024.gada 17.janvāra*

Revidenti:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mazars Audits"
Reģ.Nr.40103512765
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība licence Nr.185
Duntes 6, Rīga, LV-1013, Latvija
Deniss Vološins, LR zvērināts revidents, sertifikāta Nr. 158

Sabiedrības nosaukums: **IREF RETAIL 2**
Sabiedrības juridiskā forma: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Pamatdarbības veids: NACE: Holdingkompāniju darbība (NACE 64.20)
Reģistrācijas Nr. Uzņēmumu reģistrā: 40203454139
Sabiedrības juridiskā adrese: Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, LV-1048
Gada pārskata periods
no: 2023.gada 30.novembra
līdz: 2023.gada 31.decembris
Valdes loceklis Kristaps Bērziņš, *amatā no 2023.gada 30.novembra*
Valdes loceklis Kristaps Zakulis, *amatā no 2024.gada 04.marta*

Revidenti:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mazars Audits"
Reģ.Nr.40103512765
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība licence Nr.185
Duntes 6, Rīga, LV-1013, Latvija
Deniss Vološins, LR zvērināts revidents, sertifikāta Nr. 158

Sabiedrības nosaukums: **IREF Residential**
Sabiedrības juridiskā forma: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Pamatdarbības veids: NACE: Holdingkompāniju darbība (NACE 64.20)
Reģistrācijas Nr. Uzņēmumu reģistrā: 40203454139
Sabiedrības juridiskā adrese: Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, LV-1048
Gada pārskata periods
no: 2023.gada 16.janvāris
līdz: 2023.gada 31.decembris
Valdes loceklis Kristaps Bērziņš, *amatā no 2023.gada 16.janvāra*
Valdes loceklis Kristaps Zakulis, *amatā no 2024.gada 04.marta*

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

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Revidenti:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mazars Audits"
Reģ.Nr.40103512765
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība licence Nr.185
Duntes 6, Rīga, LV-1013, Latvija
Deniss Vološins, LR zvērināts revidents, sertifikāta Nr. 158

**Citas konsolidācijā iesaistītās sabiedrības
(SPV)**

Sabiedrības nosaukums:
Sabiedrības juridiskā forma:
Pamatdarbības veids:

Pasta 14

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
NACE: Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un
pārvaldīšana (68.20)

Reģistrācijas Nr. Uzņēmumu reģistrā:
Sabiedrības juridiskā adrese:
Gada pārskata periods

40203177302
Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, LV-1048
12 mēneši

no: 2023.gada 01.janvāris
līdz: 2023.gada 31.decembris

Valdes loceklis Kristaps Bērziņš, amatā no 2023.gada 24.novembra
Valdes loceklis Gundars Sproga, amatā no 2024.gada 17.janvāra

Revidenti:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mazars Audits"
Reģ.Nr.40103512765
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība licence Nr.185
Duntes 6, Rīga, LV-1013, Latvija
Deniss Vološins, LR zvērināts revidents, sertifikāta Nr. 158

Sabiedrības nosaukums:
Sabiedrības juridiskā forma:
Pamatdarbības veids:

V61

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
NACE: 68.10 Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana;
6820 Sava vai nomāta nekustamā
īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana

Reģistrācijas Nr. Uzņēmumu reģistrā:

40203393205

Sabiedrības juridiskā adrese:

Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, LV-1048

Gada pārskata periods

12 mēneši

no: 2023.gada 01.janvāris

līdz: 2023.gada 31.decembris

Valdes priekšsēdētājs Kristaps Bērziņš, amatā no 2023.gada 12.maija

Valdes loceklis Kristaps Bērziņš, amatā no 2022.gada 12.aprīļa līdz
2023.gada 12.maijam

Valdes loceklis Gundars Sproga, amatā no 2023.gada 11.aprīļa

Revidenti:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mazars Audits"
Reģ.Nr.40103512765
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība licence Nr.185

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Duntes 6, Rīga, LV-1013, Latvija
Deniss Vološins, LR zvērināts revidents, sertifikāta Nr. 158

Sabiedrības nosaukums: **PB10**
Sabiedrības juridiskā forma: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Pamatdarbības veids: NACE: 68.10 Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana;
6820 Sava vai nomāta nekustamā
īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana

Reģistrācijas Nr. Uzņēmumu reģistrā: 45403051334

Sabiedrības juridiskā adrese: Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, LV-1048
Gada pārskata periods 12 mēneši
no: 2023.gada 01.janvāris
līdz: 2023.gada 31.decembris

Valde: Valdes loceklis Kristaps Bērziņš, *amatā no 2021.gada 11.novembra*
Valdes loceklis Gundars Sproga, *amatā no 2023.gada 24.aprīļa*

Revidenti:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mazars Audits"
Reģ.Nr.40103512765
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība licence Nr.185
Duntes 6, Rīga, LV-1013, Latvija
Deniss Vološins, LR zvērināts revidents, sertifikāta Nr. 158

Sabiedrības nosaukums: **E89**
Sabiedrības juridiskā forma: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Pamatdarbības veids: NACE: 68.10 Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana;
6820 Sava vai nomāta nekustamā
īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana

Reģistrācijas Nr. Uzņēmumu reģistrā: 42103085029

Sabiedrības juridiskā adrese: Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, LV-1048
Gada pārskata periods 12 mēneši
no: 2023.gada 01.janvāris
līdz: 2023.gada 31.decembris

Valde: Valdes priekšsēdētājs Kristaps Bērziņš, *amatā no 2023.gada 20.maija*
Valdes loceklis Kristaps Bērziņš, *amatā no 2021.gada 4.aprīļa līdz*
2023.gada 20.maijam
Valdes loceklis Gundars Sproga *amatā no 2023.gada 17.aprīļa*

Revidenti:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Mazars Audits"
Reģ.Nr.40103512765
Zvērinātu revidentu komercsabiedrība licence Nr.185
Duntes 6, Rīga, LV-1013, Latvija
Deniss Vološins, LR zvērināts revidents, sertifikāta Nr. 158

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums

Fonda darbības veids un pārvaldnieks

Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds "INDEXO REAL ESTATE FUND" AS (turpmāk – Fonds) ir dibināts kā Akciju Sabiedrība, Reģ. nr. 40203443258, reģistrēts Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 24.11.2022. un Latvijas 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.

Fondu pārvalda Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieks SIA "Provendi asset management AIFP", reģ. Nr. 40203438204, juridiskā adrese Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, (turpmāk – AIFP) reģistrēts Latvijas 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 FKTK kodu AF 832.

Koncerna mātes sabiedrība ir slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds, akciju sabiedrība "Indexo Real estate Fund" ("Fonds") dibināts 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 FKTK normatīvo noteikumu Nr. 217 110.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.

2023. gadā Koncerns ir noslēdzis savu pirmo finanšu gadu. Fonda pārvaldnieka Provendi asset management AIFP SIA vadība uzskata, ka kopumā gads ir aizvadīts veiksmīgi, ir piesaistīts kapitāls vairāk nekā 26,6 miljonu EUR apmērā un grupas konsolidētā bilance sasniedza vairāk nekā 53,4 miljonus EUR.

Uz 31.12.2023. Fonda meitas sabiedrības ir ieguldījušas līdzekļus divos nekustamo īpašumu segmentos Latvijā, proti, mazumtirdzniecības un namīpašumu segmentos. 2023. gada novembrī tika iegādāti divi naudas plūsmas objekti (SIA Pasta 14 un SIA LP2 Management), kuriem pieder mazumtirdzniecības platības Rīgā, Gailezera ielā 8 un Tukumā, Pasta ielā 14 ar vairāk nekā 12.000 m² lietderīgās platības un vairāk nekā 100 nomniekiem. Konkrētās sabiedrības tika iegādātas pašā 2023. gada nogalē, tāpēc to pozitīvais efekts no abu sabiedrības konsolidētās peļņas un neto nomas ienākumiem uz Koncerna finanšu rādītājiem būtisku pienesumu dos tikai 2024. gadā.

Namīpašumu segmentā Koncerns 2023. gada 1. ceturksnī iegādājās trīs namīpašumu projektus Rīgas centrā dažādos to attīstības stadijas posmos (SIA E89, SIA V61 un SIA PB10), ar moderna plānojuma kompaktiem dzīvokļiem. Kopumā portfeli ir 261 šāds dzīvoklis. Pirmais no šiem projektiem Elizabetes ielā 89, Rīgā jau trīs ceturkšņus 2023. gadā tiek izīrēts un ir sasniedzis labus komerciālos rādītājus gan aizpildījuma, gan nomas ieņēmumu ziņā. Projekts Pulkveža Brieža ielā 10 2023.gadā atradās aktīvā rekonstrukcijas stadijā un nodots ekspluatācijā 2023.gada decembrī, savukārt jaunajiem īrniekiem tas tika nodots 2024. gada 1. ceturksnī. Savukārt trešais projekts Kr.Valdemāra ielā 61 2023.gadā arī atradās aktīvā rekonstrukcijas stadijā un uz gada pārskata sagatavošanas brīdi tuvojas rekonstrukcijas noslēgumam. Kopumā Fonda pārvaldnieks ļoti pozitīvi raugās uz šī segmenta nākotni Rīgā saistībā ar to, ka aizvien vairāk cilvēku izvēlas īrēt maza izmēra dzīvokļus Rīgas centrā ar izcili pieejamo infrastruktūru. Šādu izdevīgu tirgus konjunktūru papildus veicina augstās EURIBOR likmes, kas sadārdzina jebkura hipotekārā kredīta izmaksas un attiecīgi samazina iespējas veikt dzīvokļu iegādi.

Fonds katru gadu veic sev piederošo meitas uzņēmumu nekustamo īpašumu novērtējumu, kuru veic neatkarīgi trešās puses sertificēti vērtētāji; uz 31.12.2023. to kopīgā tirgus (tagadnes vērtība) sasniedza 48.9 miljonus eiro.

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.

Fonda pārvaldnieks Provendi asset management AIFP SIA par galvenajiem 2024. un 2025. 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.

Koncerns ir saistīts ar šādiem būtiskākajiem riskiem: a) Tirgus risks ir iespējamība, ka aktīvu cenas svārstīsies, kā rezultātā aktīvs kļūs mazāk vērtīgs nekā tā iegādes brīdī, tādējādi radot zaudējumus. Fonda gadījumā šie aktīvi ir nekustamais īpašums, komercsabiedrību kapitāla daļas. b) Likviditātes risks ir iespējamība, ka Fonda aktīvus nebūs iespējams pārdot vēlamajā termiņā bez būtiskiem zaudējumiem, vai risks, ka Fonds nespēs laicīgi izpildīt savas finanšu saistības pret citiem kreditoriem. c) Kredītrisks ir risks, ka Fonds var ciest zaudējumus, ja darījuma puse vai starpnieks, kam ir saistības pret Fondu, nepilda uzņemtās saistības, kļūst maksātnespējīgs vai tā darbība tiek apturēta vai izbeigta citādākā veidā. d) Operacionālais risks ir risks, ko izraisa iekšējo procesu, sistēmu vai procedūru kļūmes un kura rezultātā rodas finanšu zaudējumi.

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums (turpinājums)

Šis kļūmes bieži vien rodas cilvēku pieļautu kļūdu vai tīšu krāpniecisku darbību dēļ. e) Procentu likmju risks. Tirgus procentu likmju izmaiņas galvenokārt varētu ietekmēt Portfeļa sabiedrību ilgtermiņa aizņēmumus ar mainīgu procentu likmi.

Šis risks tiek kontrolēts izmantojot procentu likmju mijmaiņas (t.sk. "interest rate swap") darījumus vairākos Koncerna mātes sabiedrība meitas sabiedrību portfeļ-uzņēmumos.

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.

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 nelikvidu 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 30% 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.

Turpmākā Fonda attīstība

2024. 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 2023. gadu ir noslēdzis ar konsolidēto peļņu EUR 585 645 apmērā, kas galvenokārt radusies no ieguldījumu īpašumu pārvērtēšanas patiesajā vērtībā. Radušos peļņu plānots novirzīt turpmākai attīstībai.

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 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. 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 normatīvajiem noteikumiem" (Normatīvie noteikumi Nr. 217, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas padomes sēdes protokols Nr. 47 3. p.), 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 2023. gada 31.decembrī un 2023. 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".

Alternatīvā 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

Gundars Sproga
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes loceklis

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 29. 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 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētā bilance

AKTĪVI		31.12.2023.
	Piezīme	EUR
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	3	3 701 948
Ieguldījumi		
Ieguldījumu īpašumi	4	48 931 970
Pārējie ieguldījumi	5	230 707
KOPĀ IEGULDĪJUMI		49 162 677
Aizdevumi un debitoru parādi		
Debitoru parādi	6	267 403
KOPĀ AIZDEVUMI UN DEBITORU PARĀDI		267 403
Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izdevumi	7	271 224
KOPĀ AKTĪVI		53 403 252

SAISTĪBAS		31.12.2023.
	Piezīme	EUR
Saistības		
Kredītsaistības	8	24 837 638
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	9	398 857
Pārējās saistības	10	942 262
KOPĀ SAISTĪBAS		26 178 757
NETO AKTĪVI		27 224 495
Kapitāls un rezerves		
Apmaksātās kapitāla daļas	12	26 403 556
Akciju emisijas uzcenojums (Agio)	12	235 294
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)		585 645
KOPĀ KAPITĀLS UN REZERVES		27 224 495

Pielikumi no 16. līdz 29. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

Kristaps Bērziņš Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes priekšsēdētājs	Gundars Sproga Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP Valdes loceklis	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 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins

		24.11.2022.-31.12.2023.
	Piezīme	EUR
Pārskata perioda ienākumi		
Ienākumi no ieguldījuma īpašuma	13	534 480
Procentu ienākumi	14	9 700
Pārējie ienākumi	15	13 492
Kopā ienākumi		557 672
Pārskata perioda izdevumi		
Atlīdzība AIFP	16	(112 814)
Pārējie Fonda pārvaldes izdevumi	17	(174 937)
Pārējie izdevumi	18	(1 222 634)
Kopā izdevumi		(1 510 385)
Ieguldījumu patiesās vērtības pieaugums	19	1 558 284
Peļņa/(zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		605 571
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(19 926)
Pārskata gada (zaudējumi) / peļņa		585 645

Pielikumi no 16. līdz 29. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Gundars Sproga
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes loceklis

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

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētais naudas plūsmas pārskats

24.11.2022.-31.12.2023.

Naudas plūsma no pamatdarbības	EUR
Saņemtie procentu ienākumi	5 630
Samaksātie procentu izdevumi	(334 437)
Ieguldījumu iegādes izdevumi	(31 767 773)
Ienākumi no ieguldījumu īpašumu saimnieciskās darbības	573 306
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi	(844 264)
Naudas (samazinājums) no pamatdarbības	(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	26 403 556
Ieņēmumi no akciju emisijas uzcenojuma (Agio)	235 294
Neto aizņēmumi no komercbankām	9 425 638
Naudas palielinājums no finansēšanas darbības	36 064 488
Neto naudas palielinājums pārskata periodā	3 701 950
Nauda pārskata gada sākumā	0
Nauda pārskata gada beigās	3 701 950

Pielikumi no 16. līdz 29. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Gundars Sproga
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes loceklis

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

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētais kapitāla un rezervju izmaiņu pārskats

	leguldījumu kapitāls	Pārskata gada nesegtie (zaudējumi)/ nesadalītā peļņa	Kopā
Kapitāla daļu emisija	26 403 556	-	26 403 556
Akciju emisijas uzcenojums	235 294	-	235 294
Pārskata gada (zaudējumi)	-	585 645	585 645
2023. gada 31. decembrī	26 638 850	585 645	27 224 495

Pielikumi no 16. līdz 29. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

Gundars Sproga
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes loceklis

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

Konsolidētā finanšu pārskata pielikums

1. Pielikums

Pamatinformācija

Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds, akciju sabiedrība "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 "Proventi asset management AIFP".

Fonda juridiskā adrese Rīga, Daugavgrīvas iela 7B, LV-1048, Reģ. Nr. 40203443258. Pamatdarbības veids, saskaņā ar NACE 2 klasifikatoru, ir 64.30 Līdzekļu apvienošana trustos, fondos un līdzīgās finanšu vienībās.

AIFP amatpersonas, kurām ir tiesības pārvaldīt Fonda 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 2022.gada 02.novembra Gundars Sproga (Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl 1 valdes pārstāvi);
- 3) Valdes loceklis no 2023.gada 17.augusta Kristaps Zakulis (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 dzīvojamo, mazumtirdzniecības, biroju, industriālo un rūpniecisko nekustamo īpašumu īpašumos aptuveni līdzīgos apmēros.

Fonda mērķis, sākot 2025. gada, 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.

2023. gada beigās Fonda portfelis sastāvēja no tiešās līdzdalības 3 kompānijās:

- IREF Residential SIA, reģ.nr. 40203454139;
- IREF Retail SIA reģ.nr. 40203508003 (2024.g.reorganizēts, pievienojot to SPV, LP 2 Management SIA);
- IREF RETAIL 2 SIA, reģ.nr. 50203525081

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 Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) izdotiem normatīvajiem noteikumiem Nr.217 "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 pirmo Koncerna darbības laika periodu no 2022. gada 24.novembra līdz 2023. 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 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. 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, Koncerns līdz 2023. gada 31. decembrim maksāja AIFP par Koncerna pārvaldīšanu, ievērojot, ka no pārvaldīšanas atlīdzības tika segti visi operatīvie izdevumi, izmaksas un maksājumi, kas saistīti ar Koncerna pārvaldīšanu un Koncerna aktīviem, tostarp ieguldījumu veikšanas un atsavināšanas izmaksas, bankas komisijas, revidentu un citu konsultantu izmaksas, jebkādu Koncerna apdrošināšanu zaudējumu atlīdzības vai tiesvedības izdevumus, maksu par bankas kontu apkalpošanu; kā arī citas summas un valsts nodevas vai maksas, ko Koncernam 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 Koncernu.

2023. gadā AIFP veiktie maksājumi par Koncerna pārvaldīšanu ir EUR 112 814.

Pārvaldīšanas atlīdzības apmērs tiek aprēķināts saskaņā ar Koncerna 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.

Debītoru 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
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. 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 apstākļu 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 pārdošanās 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 pārdotu 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 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. 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	31.12.2023. EUR
Rietumu Banka AS	624 958
Swedbank AS	2 048 377
BluOr Bank AS	759 804
Luminor banka AS	268 809
Kopā:	3 701 948

4. Pielikums

leguldījuma īpašumi	31.12.2023. EUR
SIA LP2 Management	15 700 000
SIA Pasta 14	10 700 000
SIA E89	9 600 000
SIA V61	4 400 000
SIA PB10	8 500 000
leguldījumi nākotnes projektos	31 970
Kopā:	48 931 970

**31.12.2023.
EUR**

Bilances vērtība perioda sākumā	
legāde	-
Pārklasificēts iegādes datumā	30 211 225
leguldījumi periodā	6 834 359
leguldījumi nākotnes projektos	31 970
Kapitalizētie aizņēmuma procenti	304 384
Pārvērtēšana, saistībā ar grāmatvedības politikas maiņu (40.SGS piemērošana)	9 991 748
Pārvērtēšana pēc patiesās vērtības perioda beigās	1 558 284
Bilances vērtība perioda beigās	48 931 970

leguldījumu īpašumu patiesā vērtība

2023.gada 28.februāra vērtējuma pamatdati (vērtētājs SIA CPB Real Estate Services)

Nekustamais īpašums Ēkas un zemes	Vērtēšanas pieeja	Vidējā noslodze	Kapitalizācijas likme	Diskonta likme	Cena par m2, EUR	Nākotnes ieguldījumu vērtība, EUR	Tirgus vērtība EUR
Krišjāņa Valdemāra ielā 61, Rīga	ienākumu pieeja	1.gads 0% 2.gads 50% 3.gads 95%	5.7%	8.7%	829	3 500 000	2 900 000

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

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Pulkveža Brieža ielā 10, Rīga	lenākumu pieeja	1.gads 60% 2.gads 85% 3.gads 92.5%	6.3%	9.1%	1 135	3 193 526	5 200 000 *
Elizabetes iela 89, Rīga **	lenākumu pieeja	1.gads 30.6% 2.gads 89.4% 3.gads 95.2%	6.3%	8.7%	1 856	167 503	9 000 000

* kā Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek izmantota Koncerna vadības koriģētā vērtība 4 099 955 EUR apmērā

** vērtējuma datums – 2023.gada 31.marts (vērtētājs SIA CPB Real Estate Services)

2023.gada 31.decembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs SIA CPB Real Estate Services)

Nekustamais īpašums Ēkas un zemes	Vērtēšanas pieeja	Vidējā noslodze	Kapitalizācijas likme	Diskonta likme	Cena par m ² , EUR	Nākotnes ieguldījumu vērtība, EUR	Tirgus vērtība EUR
Krišjāņa Valdemāra ielā 61, Rīga	lenākumu pieeja	1.gads 19.7% 2.gads 78.9% 3.gads 93.7%	6.0%	9.0%	1 258	2 228 877	4 400 000
Pulkveža Brieža ielā 10, Rīga	lenākumu pieeja	1.gads 62.5% 2.gads 91.3% 3.gads 93.8%	6.1%	9.2%	1 855	0	8 500 000
Elizabetes iela 89, Rīga	lenākumu pieeja	1.gads 76.5% 2.gads 93.4% 3.gads 95.2%	6.2%	9.2%	1 980	0	9 600 000

2023.gada 01.jūnija vērtējuma pamatdati (vērtētājs SIA NEWSEC VALUATIONS LV)

Nekustamais īpašums Ēkas un zemes	Vērtēšanas pieeja	Vidējā noslodze	Kapitalizācijas likme	Diskonta likme	Cena par m ² , EUR	Nākotnes ieguldījumu vērtība, EUR	Tirgus vērtība EUR
Gaiļezera iela 8; Gaiļezera iela 8A, Rīga	Diskontētās naudas plūsmas metode	Uz iegādes brīdi 1.gads 90.4% 2.gads 95.6% 3.gads 96.2%	8.0%	8.90%	1 242	0	15 400 000
Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov.	Diskontētās naudas plūsmas metode	Uz iegādes brīdi 1.gads 97.5% 2.gads 97.5% 3.gads 97.5%	8.25%	9.85%	1 853	0	10 000 000

2023.gada 31.decembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs SIA NEWSEC VALUATIONS LV)

Nekustamais īpašums Ēkas un zemes	Vērtēšanas pieeja	Vidējā noslodze	Kapitalizācijas likme	Diskonta likme	Cena par m ² , EUR	Nākotnes ieguldījumu vērtība, EUR	Tirgus vērtība EUR
Gaiļezera iela 8; Gaiļezera iela 8A, Rīga	Diskontētās naudas plūsmas metode	1.gads 90.4% 2.gads 95.6% 3.gads 96.2%	8.0%	8.90%	1 267	0	15 700 000
Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov.	Diskontētās naudas plūsmas metode	1.gads 97.5% 2.gads 97.5% 3.gads 97.5%	8.25%	9,85%	1 983	0	10 700 000

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

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. 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 Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048. 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).

2018. gada 24. oktobrī Sabiedrība Nr.1 nodibinājusi jaunu meitas sabiedrību SIA "Pasta 14" ar EUR 2 845 EUR lielu pamatkapitālu. 2021.gada 2. decembrī Sabiedrība Nr.1 nolēma tirdzniecības centru Tukumā, Pasta ielā 14 (7 928 400 EUR vērtībā) ieguldīt meitas sabiedrībā SIA "Pasta 14". Tirdzniecības centrs tika reģistrēts zemesgrāmatā kā SIA "Pasta 14" īpašums 2022. gada 23. februārī. 2023. gadu SIA "Pasta 14" noslēdza ar peļņu 506 091 EUR apmērā, 2022. gadu - ar peļņu 372 591 EUR apmērā, un tās daļu kapitāls gada beigās ir 6 531 245 EUR.

Sabiedrības Nr.1 ieņēmumi no līdzdalības meitas sabiedrībās kapitālā ir 962 220 EUR, ņemot vērā, ka ieguldījums veikts, pamatojoties uz neatkarīga vērtētāja novērtējumu 2021. gada novembrī, bet zaudējumi sasniedza 50 014 EUR, jo tai bija jāmaksā valsts nodeva par nekustamā īpašuma ieguldīšanu pamatkapitālā. Līdz ar to neto ieņēmumi no līdzdalības meitas sabiedrības kapitālā ir 912 206 EUR (skatīt arī pielikuma 17. piezīmi).

2023. gadā SIA "Pasta 14" samazināja savu daļu kapitālu par 700 000 EUR un daļēji to izmaksāja mātes sabiedrībai SIA "LP2 Management".

Saistības par noslēgtajiem nomas un īres līgumiem, kas ir būtiski sabiedrības darbībā

2023. gadā Sabiedrībai Nr.1 bija noslēgti 53 nomas līgumi par tirdzniecības centra "Gaīļezers" telpu iznomāšanu.

Nākotnē saņemamie nomas maksājumi:

* Ar termiņu viena gada laikā 1 183 673 EUR

* Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem 3 020 047 EUR

* Ar termiņu garāku par pieciem gadiem 1 697 964 EUR

SIA PASTA 14 (SPV)

Sabiedrības 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 Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048. 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).

Saistības par noslēgtajiem nomas un īres līgumiem, kas ir būtiski sabiedrības darbībā

2023. gadā Sabiedrībai Nr.2 bija noslēgti 37 nomas līgumi par tirdzniecības centra "Tukums" telpu iznomāšanu.

Nākotnē saņemamie nomas maksājumi:

* Ar termiņu viena gada laikā – 8 64 641 EUR

* Ar termiņu garāku par vienu gadu, bet īsāku par pieciem gadiem – 2 307 822 EUR

* Ar termiņu garāku par pieciem gadiem – 2 430 606 EUR

Kopā: 5 603 069 EUR

Informācija par to, ka sabiedrības aktīvi ir iekļāti vai citādi apgrūtināti

Sabiedrības Nr.2 kapitāla daļas, naudas līdzekļi (tajā skaitā nākotnes ieņēmumi), visi pamatlīdzekļi un nekustamie īpašumi iekļāti kā nodrošinājums no AS "BlueOr Bank" saņemtajiem aizdevumiem.

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

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

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 Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048. Sabiedrības Nr.3 darbības veids ir holdingkompāniju darbība.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

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

Sabiedrība Nr.3 2023.gadu ir noslēgusi ar zaudējumiem 16 937 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 13 916 652.00 EUR, un to veido 13 916 652 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.

2024. gadā Sabiedrība Nr.3 plāno turpināt aktīvu SIA E89, SIA V61 un SIA PB10 darbības uzraudzību.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

Laika periodā pēc pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojums parakstīšanai nav bijuši nekādi ievērojami notikumi, kas būtiski ietekmētu Sabiedrības Nr.3 pārskata gada rezultātu.

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 Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048. 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 nodalījuma Nr.13513).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrības Nr.4 neto apgrozījums 2023. gadā, salīdzinājumā ar 2022. gadu palielinājās par 262 940 EUR.

Pārskata gadā tika pabeigta Sabiedrībai Nr.4 piederošās ēkas Elizabetes ielā 89 renovācija. Dzīvokļu pārbūves uz mazākiem dzīvokļiem ļāva palielināt vidējās trīs maksas, kā rezultātā sagaidāma ieņēmumu un īpašuma atdeves rādītāju uzlabošanās tuvākajos gados.

Saistībā ar globāliem notikumiem, arī 2023. gadā tūpinājās karadarbība Ukrainā un palielinājās ierobežojumi attiecībā ar Krieviju, kas ieviesa pārmaiņas daudzās nozarēs. Turklāt sākotnējā energoresursu cenu kāpuma un augstās inflācijas rezultātā strauji pieauga ECB procentu likmes, kā rezultātā arī Sabiedrībai Nr.4 pieauga kredītu procentu izdevumi un dažādu saimniecisko pakalpojumu izmaksas. Arī mājokļu tirgus Latvijā kopš Covid19 pandēmijas un kara sākuma piedzīvo pārmaiņas. Tomēr Sabiedrība Nr.4 veiksmīgi pielāgojās situācijai un spēja palielināt izīrējamo dzīvokļu aizpildījumu, kā arī palielināt trīs maksu līmeni un ieņēmumus pieaugošo izmaksu segšanai.

Neskatoties uz to, ka Sabiedrības Nr.4 Bruto peļņa 2023. gadā salīdzinājumā ar 2022.gadu ir pieaugusi, Sabiedrība Nr.4 2023.gadu ir noslēgusi ar zaudējumiem 151 746 EUR apmērā, kam par pamatu ir aizņēmumu procentu likmju pieaugums.

Sabiedrības Nr.4 vadība ir atbildīga par sagatavoto gada pārskatu. Gada pārskats sagatavots atbilstoši grāmatvedības ierakstiem un sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par Sabiedrības Nr.4 finanšu stāvokli.

Sabiedrībai Nr.4 nepiederēja pašai savas akcijas, kā arī Sabiedrībai Nr.4 nav filiāles un pārstāvniecības. Sabiedrības Nr.4 pamatkapitāls sastāda 4 000 000 EUR (2022: 3 403 000 EUR), un to veido 4 000 000 daļas (2022: 3 403 000 daļas). Vienas daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

2024. gadā Sabiedrība Nr.4 plāno turpināt aktīvu dzīvokļu ilgtermiņa un īstermiņa izīrēšanu, kā arī atrast nomniekus ēkas komercietpām. Ir plānots, ka, atjaunojoties saimnieciskajai aktivitātei ekonomikā, tiks piesaistīti uzņēmumi telpu nomai un turpinās uzlaboties Sabiedrības Nr.4 finanšu rādītāji un sekmīga saimnieciskās darbības izaugsme.

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

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

SIA V61 (SPV)

Darbības apraksts

SIA V61 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.5) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2022.gada 12.aprīlī. Sabiedrība Nr.5 tika dibināta ar mērķi iegādāties Rīgā, Krišjāņa Valdemāra ielā 61 esošu nekustamo īpašumu. Pašreiz notiek ēkas rekonstrukcija, kuru ir plānots pabeigt 2024. gadā.

Sabiedrības Nr.5 juridiskā adrese ir Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048. 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 nodalījuma Nr.1536).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrība Nr.5 noslēdza 2023. gadu ar peļņu 86 974 EUR apmērā.

Pārskata gadā tika noslēgts ēkas rekonstrukcijas līgums ar būvuzņēmēju un tika uzsākta ēkas renovācija. Paredzēts, ka ēkas rekonstrukcija tiks pabeigta 2024. gadā un tiks uzsākta telpu izīrēšanas un iznomāšanas process.

2024. gadā Sabiedrība Nr.5 plāno pabeigt ēkas Kr. Valdemāra ielā 61 rekonstrukciju. Plānots, ka 2024. gada nogalē sāksies dzīvokļu izīrēšana un komercietelpu iznomāšana ēkā.

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

2024. gadā plānots turpināt saimniecisko darbību un uzlabot Sabiedrības Nr.5 finanšu rādītājus.

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 Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048. 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 Nr.6 neto apgrozījums 2023. gadā, salīdzinājumā ar 2022. gadu palielinājās par 21 960 EUR.

Pārskata gadā tika pabeigta Sabiedrībai Nr.6 piederošās ēkas Pulkveža Brieža 10 renovācija (turpmāk – Nekustamais īpašums). Ēkā tika veikta pilna spektra rekonstrukcija, t.sk.dzīvokļu pārplānošana, kas ļaus palielināt vidējās īres maksas, kā rezultātā sagaidāma ieņēmumu un īpašuma atdeves rādītāju uzlabošanās tuvākajos gados.

Saistībā ar globāliem notikumiem, arī 2023. gadā tūpinājās karadarbība Ukrainā un palielinājās ierobežojumi attiecībā ar Krieviju, kas ieviesa pārmaiņas daudzās nozarēs. Turklāt sākotnējā energoresursu cenu kāpuma un augstās inflācijas rezultātā strauji pieauga ECB procentu likmes, kā rezultātā arī Sabiedrībai Nr.6 pieauga kredītu procentu izdevumi un dažādu saimniecisko pakalpojumu izmaksas. Arī mājokļu tirgus Latvijā kopš Covid19 pandēmijas un kara sākuma piedzīvo pārmaiņas. Tomēr Sabiedrība Nr.6 veiksmīgi pielāgojās situācijai un spēja palielināt izīrējamo dzīvokļu aizpildījumu, kā arī palielināt īres maksu līmeni un ieņēmumus pieaugošo izmaksu segšanai.

Ņemot vērā to, ka Sabiedrības Nr.6 Nekustamajā īpašumā notika aktīva rekonstrukcija un objekts tika nodots ekspluatācijā 2023.gadā, 2023.gadā bija zaudējumi 350 853 EUR apmērā. Sabiedrības Nr.6 vadība sagaida, ka 2024.gadā Nekustamā īpašuma tirgus vērtība pārsniegs uz 31.12.2023. noteikto tagadnes vērtību, jo vērtējumā tiks ņemti vērā īres ienākumi, kurus Nekustamais īpašums būs sācis ģenerēt. Tādēļ ir sagaidāms, ka 2024.gadā radīsies peļņa no šī vērtības pieauguma, kā arī no faktiskajiem īres ienākumiem.

Sabiedrībai Nr.6 nepiederēja pašai savas akcijas, kā arī Sabiedrībai Nr.6 nav filiāles un pārstāvniecības. Sabiedrības Nr.6 pamatkapitāls sastāda 4 756 237 EUR (2022: 4 156 237 EUR), un to veido 4 756 237 daļas (2022: 4 156 237 daļas). Vienas daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

Sabiedrības Nr.6 vadība plāno, ka Sabiedrības Nr.6 zaudējumi tiks segti no nākošo gadu peļņas.

2024. gadā Sabiedrība Nr.6 plāno turpināt aktīvu dzīvokļu ilgtermiņa un īstermiņa izīrēšanu, kā arī atrast nomniekus ēkas komercietelpām. Ir plānots, ka, atjaunojoties saimnieciskajai aktivitātei ekonomikā, tiks piesaistīti uzņēmumi telpu nomai un turpinās uzlaboties Sabiedrības Nr.6 finanšu rādītāji un sekmīga saimnieciskās darbības.

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

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 Daugavgrīvas iela 7B, Rīga, LV-1048. Sabiedrības Nr.7 darbības veids ir holdingkompāniju darbība.

Pārskata gadā tika uzsākta plānošana par Sabiedrības Nr.7 meitas uzņēmuma izveidi.

Sabiedrība Nr.7 2023.gadu ir noslēgusi ar zaudējumiem 28 893 EUR apmērā administrāciju izmaksu dēļ.

Sabiedrības Nr.7 vadība ir atbildīga par sagatavoto gada pārskatu. Gada pārskats sagatavots, atbilstoši grāmatvedības ierakstiem un sniedz skaidru un patiesu priekšstatu par Sabiedrības Nr.7 finanšu stāvokli.

Sabiedrībai Nr.7 nepiederēja pašai savas kapitāla daļas, kā arī Sabiedrībai Nr.7 nav filiāles un pārstāvniecības. Sabiedrības Nr.7 pamatkapitāls sastāda 100 000.00 EUR, un to veido 100 000 daļas. Vienas daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

Nākotnes izredzes un turpmākā attīstība

2024. gadā Sabiedrība Nr.7 plāno turpināt aktīvu sev piederošā meitas uzņēmuma darbības uzraudzību.

5. Pielikums

Pārējie ieguldījumi	31.12.2023.
	EUR
Citi pamatlīdzekļi	90 671
Avansa maksājumi par ieguldījumu īpašumiem	131 633
Uzņēmuma zīmols	8 403
Kopā:	230 707

6.pielikums

Debitoru parādi	31.12.2023.
	EUR
Pircēju un pasūtītāju parādi	106 604
Nodokļu pārmaksas	54 093
Citi debitori	43 285
Samaksātie avansi	52 997
Norēķini par kapitāldaļu samazināšanu	7 378
Piegādātāju pārmaksas	3 046
Kopā:	267 403

7. Pielikums

Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izmaksas	31.12.2023.
	EUR
Bankas komisija par kredīta izskatīšanu	175 630
Apdrošināšanas maksājumi	7 181
Citas nākamo periodu izmaksas	1 071
Uzkrātie ieņēmumi no ieguldījuma īpašumiem	87 342
Kopā:	271 224

8. Pielikums

Kreditārstāde	Sabiedrība	Izsniegšanas datums	31.12.2023.	Aizdevuma termiņš
			EUR	
Rietumu Banka AS	SIA V61	13.12.2023.	788 997	14.11.2028.
Rietumu Banka AS	SIA PB10	17.11.2022.	4 500 000	16.11.2027.
Swedbank AS	SIAE89	14.06.2023.	4 488 462	23.05.2028.
BluOr Bank AS	IREF Retail SIA	03.11.2023.	4 221 837	29.10.2028.
BluOr Bank AS	LP2 Management SIA	03.11.2023.	10 838 342	29.10.2028.
Kopā:			24 837 638	

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

Kreditiestāde	Sabiedrība	Nodrošinājums
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
Rietumu Banka 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	IREF Retail SIA	* nekustamais īpašums Gaīļezera iela 8; Gaīļezera iela 8A, Rīga * nekustamais īpašums Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov. * pirmās kārtas komercķīla uz visu SIA IREF Retail mantu * komercķīla uz visu SIA Pasta 14 mantu * komercķīla uz visu SIA LP2 Management mantu * komercķīla uz SIA LP2 Management piederošajām SIA IREF Retail daļām * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA IREF Retail daļām * komercķīla uz SIA LP2 Management piederošajām SIA Pasta 14 daļām * SIA "LP2 Management" galvojums * SIA "Pasta 14" galvojums * Finanšu ķīla
BluOr Bank AS	LP2 Management SIA	* nekustamais īpašums Gaīļezera iela 8; Gaīļezera iela 8A, Rīga * nekustamais īpašums Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov. * pirmās kārtas komercķīla uz visu SIA LP 2 Management mantu * komercķīla uz visu SIA Pasta 14 mantu * komercķīla uz visu SIA IREF Retail mantu * komercķīla uz SIA LP2 Management daļām, piederošām SIA IREF Retail * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA IREF Retail daļām * komercķīla uz SIA LP2 Management piederošajām SIA Pasta 14 daļām * SIA "SIA IREF Retail" galvojums * SIA "Pasta 14" galvojums * Finanšu ķīla

9. Pielikums

Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	31.12.2023. EUR
Nākamo periodu ieņēmumi	114 665
Uzkrātās saistības	283 857
No pircējiem saņemtie avansi	335
Kopā:	398 857

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

10. Pielikums

Pārējās saistības	31.12.2023. EUR
Uzkrātie izdevumi maksājumiem AIFP	18 726
Nomnieku iemaksātās drošības naudas	239 002
Parādi piegādātājiem un darbuuzņēmējiem	412 961
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	118 330
Būvniecības garantijas ieturējums	148 565
Pārējās saistības	4 678
Kopā:	942 262

11. 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.

31.12.2023., EUR	Uz pieprasījumu	Līdz 1 gadam	2-5 gadi
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm (3.piezīme)	3 701 948		
Debitoru parādi (6.piezīme)	267 403		
Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izmaksas (7.piezīme)		151 524	119 700
Pārējie aktīvi			
Kopā:	3 969 351	151 524	119 700
Saistības			
Kredītsaistības (8.piezīme)		652 093	24 185 555
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi (9.piezīme)		398 857	
Pārējās saistības (10.piezīme)		762 815	179 447
Kopā:		1 813 765	24 365 002

12. Pielikums

Parakstītās kapitāla daļas

2023.gada 31.decembrī Koncerna mātes sabiedrībai bija 12 investori ar kopējo parakstīto un apmaksāto kapitālieguldījumu 26 638 850 EUR apmērā, ieskaitot akciju emisijas uzcenojumu.

Kapitālieguldījumu sadalījums	Kapitālieguldījumu īpatsvars	Parakstītais kapitālieguldījums, EUR
31.12.2023.		
leguldījumu plāns "INDEXO Jauda 16-50" (plāna pārvaldnieks ir IPAS INDEXO)		7 259 999
leguldījumu plāns "INDEXO Izaugsme 47-57" (plāna pārvaldnieks ir IPAS INDEXO)	49.81%	6 010 000
LATPRO 2 AS	18.57%	4 999 999
SIA Dziela	10.90%	2 877 486
Balcia Insurance SE	3.71%	1 000 000
SIA VITAADVERT	3.76%	992 571
SIA Panda Investment	3.37%	889 344
SIA M3 Capital	3.37%	889 344
SIA AR investīcijas	2.26%	596 815
SIA KF Holding	1.88%	496 286
SIA Fillmore Investment	1.02%	268 503

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

SIA Spinner Investments	1.02%	268 503
SIA Provendi asset management AIFP	0.34%	90 000
Kopā	100%	26 638 850

	31.12.2023.		24.11.2022.	
	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 2023. gadā neveica izmaksas (dividendes) saviem ieguldītājiem.

13. Pielikums
Ienākumi no ieguldījuma īpašuma

	31.12.2023. EUR
Nomas maksa, komunālie pakalpojumi un apsaimniekošana	534 480
Kopā:	534 480

14. Pielikums
Procentu ienākumi

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

15. Pielikums
Pārējie ienākumi

	31.12.2023. EUR
Saņemtās soda naudas	5 000
Pārējie ieņēmumi	8 492
Kopā:	13 492

16. Pielikums
Atlīdzība AIFP

	2023 EUR
Samaksātā pārvaldības maksa AIFP	94 088
Uzkrātie izdevumi pārvaldības maksājumiem AIFP *	18 726
Kopā:	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).

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

17. Pielikums

Pārējie fonda pārvaldes izdevumi

	31.12.2023.
Personāla un amatpersonu izmaksas	51 666
Atlīdzība zvērinātu revidentu komercsabiedrībai par finanšu pārskatu revīziju	10 092
Atlīdzība par konsultācijām zvērinātu revidentu komercsabiedrībai	21 042
Juridisko pakalpojumu un grāmatvedības izdevumi	83 955
Telpu noma	608
Citi ārpakalpojumi	597
Bankas komisijas	2 247
Nemateriālo ieguldījumu vērtības amortizācija	2 600
Biroja uzturēšanas izdevumi	730
Direktoru un amatpersonu CTA	1 400
KOPĀ:	174 937

18.pielikums

Pārējie izdevumi

	2023 EUR
Komunālie, apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumi	203 010
Procentu maksājumi	439 648
Bankas komisijas	126 664
Administrācijas izmaksas	271 036
Nekustamā īpašuma nodoklis	87 525
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	26 708
Neatskaitāmais PVN priekšnodoklis	68 043
Kopā:	1 222 634

19. Pielikums

Ieguldījumu vērtības pieaugums / (samazinājums)

	2023 EUR
Ienākumi / (izdevumi) no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas patiesajā vērtībā:	1 558 285
<i>SIA LP2 Management un SIA Pasta 14</i>	1 554 538
<i>SIA E89</i>	152 550
<i>SIA V61</i>	176 596
<i>SIA PB10</i>	(325 400)
Kopā:	1 558 284

20. Pielikums

Darbinieku skaits

Sabiedrība

	2023
SIA LP2 Management	1
SIA Pasta 14	1
SIA IREF Residential	0
SIA E89	1
SIA V61	1
SIA PB10	1
SIA IREF RETAIL	0
SIA IREF RETAIL 2	0
Kopā:	5
Vidējais darbinieku skaits:	0.6

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTĀIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)

KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS
NO 2022.GADA 24.NOVEMBRA LĪDZ 2023. GADA 31.DECEMBRIM

21. Pielikums

Notikumi pēc bilances datuma

Laika periodā kopš pārskata gada pēdējās dienas līdz šī ziņojuma parakstīšanai nav bijuši nekādi 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

Gundars Sproga
Alternatīvo ieguldījumu fondu
pārvaldnieka
SIA Provendi asset management AIFP
Valdes loceklis

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