

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

**KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM**

SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR LATVIJAS BANKAS

NOTEIKUMIEM NR. 346

(3. finanšu gads)

Rīga, 2026

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

SATURS

Vispārīga informācija	3
Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums	7
Paziņojums par AIFP atbildību	11
Turētājbankas ziņojums.....	12
Finanšu pārskats:	
Konsolidētā balance.....	14
Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins.....	15
Konsolidētais naudas plūsmas pārskats.....	16
Konsolidētais kapitāla un rezervju izmaiņu pārskats	17
Konsolidētā finanšu pārskata pielikums	18

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Vispārīga informācija

Fonda nosaukums	INDEXO REAL ESTATE FUND
Juridiskais statuss	Akciju sabiedrība
Reģistrācijas numurs, vieta un datums	40203443258, Rīga, 2022. gada 24. novembris
Reģistrācijas numurs	Reģistrēts LB 2022. gada 20. decembrī ar kodu AF 291
Valdes priekšsēdētājs	Kristaps Bērziņš
Valdes loceklis	Kristaps Zakulis
Padome	Blanking Joakim Anders William (padomes loceklis) Karmo Henrik (priekšsēdētāja vietnieks) Mūrmanis Druvis (priekšsēdētājs)
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 ar kodu 832
Valdes priekšsēdētājs	Kristaps Bērziņš
Valdes loceklis	Kristaps Zakulis
Valdes locekle	Sanita Zērvena

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Alternatīvo ieguldījumu Fonda Akcionāri

IPAS "Indexo"

reģ. Nr. 40203042988, juridiskā adrese: Rīga, Roberta Hirša iela 1, LV-1045
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 49.92511 %)

UAB "Laurus Holding"

reģ. Nr. 303470937, juridiskā adrese: Gedimino pr. 10-9B, Viļņa, Lietuva
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 16.44982 %)

SIA "Vikingi 2"

reģ. Nr. 40203161265, juridiskā adrese: Rīga, Mūkusalas iela 71, LV-1004
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 8.82096 %)

SIA "Dziela"

reģ. Nr. 40203125512, juridiskā adrese: Meža prospekts 56, Rīga, LV-1014
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 8.19886 %)

AS "LATPRO 2"

reģ. Nr. 997691598, juridiskā adrese: Engebrets vei 5, 0275 OSLO, Norvēģija
Norvēģijas Karaliste
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 7.42703 %)

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VITAADVERT"

reģ. Nr. 40003695371, juridiskā adrese: Augusta Deglava iela 61 k-1-10, Rīga, LV-1035
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 1.50386 %)

SE "Balcia Insurance"

reģ. Nr. 40003159840, juridiskā adrese: Krišjāņa Valdemāra iela 63, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 1.48541 %)

SIA "AR investīcijas"

reģ. Nr. 48503028308, juridiskā adrese: Atlasa iela 12, Rīga, LV-1026
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.90424 %)

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LATIO"

reģ. Nr. 41703000843, juridiskā adrese: Rīga, Elizabetes iela 21A – 102, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.8366 %)

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Panda Investment"

reģ. Nr. 40103497343, juridiskā adrese: Stabu iela 10, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.75193 %)

SIA "KF Holding"

reģ. Nr. 40203497602, juridiskā adrese: Meža prospekts 58-2, Rīga, LV-1014
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.75193 %)

SIA "M3 Capital"

reģ. Nr. 40203227552, juridiskā adrese "Lavandas", Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.75193 %)

AS "GIVALDI"

reģ. Nr. 48503026792, juridiskā adrese: Ernesta Birznieka-Upīša iela 13-38, Rīga, LV-1011
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.44138 %)

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Fillmore Investment"

reģ. Nr. 40203022568, juridiskā adrese: Gustava Zemgala gatve 76, Rīga, LV-1039

(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.40681 %)

SIA "Spinner Investments"

reģ. Nr. 40103961143, juridiskā adrese: Antonijas iela 17A - 53, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.40681 %)

SIA MMM Hold (līdz 13.01.2026. - SIA "RS Vulture 3")

reģ. Nr. 40003357409, juridiskā adrese: Rīga, Stabu iela 2A - 2N, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.35854 %)

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "RG Investīcijas"

reģ.Nr. 40103690794, juridiskā adrese: Siguldas nov., Sigulda, Raiņa iela 11
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.29388 %)

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Agenda Capital"

reģ.Nr. 40103230895, juridiskā adrese: Kalēju iela 74-23, Rīga, LV-1050
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.14854 %)

SIA "Provendi asset management AIFP"

reģ. Nr. 40203438204, juridiskā adrese: Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010
(ieguldījuma daļa akciju sabiedrībā - 0.13636 %)

Kopējais parakstītais kapitālieguldījums
Meitas sabiedrības:

63 916 560 EUR (uz 31.12.2025)

SIA IREF Residential, reģ.nr. 40203454139 – 100%

SIA IREF RETAIL 2, reģ.nr. 50203525081 — 100%

SIA IREF RETAIL 3, reģ.nr. 50203606931 — 100%

SIA IREF RETAIL 4, reģ.nr. 40203669564 — 86.486%

SIA IREF Office 2, reģ. Nr. 40203674461 (iepriekš – SIA IREF Retail 5) -100%

SIA LP2 Management, reģ.nr. 40203058828 – 100%

SIA Pasta 14, reģ. Nr. 40203177302 -100%

SIA IREF Pasta, reģ.nr. 40203612495 (reorganizēts 2025.gadā, pievienojot to SIA Pasta 14)

IREF Center, reģ.nr. 40203648026 -100%

Citas konsolidācijā iesaistītās sabiedrības (SPV)

SIA V61, reģ.nr. 40203393205 — 100%

SIA PB10, reģ.nr. 45403051334 — 100%

SIA E89, reģ.nr. 42103085029 – 100%

UAB Bumani Turtas, reģ.nr. 303477426 – 100%

OU Voluntas Invest, reģ.nr. 12828715 – 100%

SIA RCH Management, reģ. Nr. 40103664768 – 100%

SIA Barona ēkas, reģ. Nr. 40003883961 - 100% (05.03.2026.g. pievienots SIA IREF center)

Fonda pārvaldības periods

10 gadi

Ieguldījumu mērķa grupa pēc ieguldījuma veida

Nekustamais īpašums

Ieguldījuma mērķa grupa pēc ģeogrāfiskā iedalījuma

Latvija, Lietuva, Igaunija

Pārskata periods

2025. gada 1. janvāris – 2025. gada 31. decembris

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Ārpakalpojuma grāmatvedis

SIA AI Konsultāciju birojs
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 PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. 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, reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 24.11.2022. un Latvijas Bankā, 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), kas ir reģistrēta Latvijas Bankā kā alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieks ar kodu 832.

Fonda pārvaldnieka SIA Provendi asset management AIFP vadība uzskata, ka 2025. gads ir vērtējams pozitīvi - Fonds 2025.gadu noslēdza ar būtiski lielāku peļņu un tajā pašā laikā būtiski paplašināja savu portfeli, iegādājoties četrus ieguldījumu īpašumus: vienu biroju ēku un trīs tirdzniecības centrus.

Fonds pārskata gadā guva gandrīz 6,7 miljonu eiro peļņu (6 671 745 EUR). NAV / akciju (neto aktīvu vērtība uz 1 akciju) gada laikā pieaugusi par 10.8%.

2025. gada sākumā tika iegādāts iepirkšanās centrs Olimpia 20 990 m² platībā un ar vairāk nekā 60 nomniekiem. 2025.gada 2.pusgadā Fonda meitas uzņēmums iegādājās SIA Barona Ēkas kapitāldaļas 100% apmērā ar tai piederošo biroju ēku Kr. Barona ielā 20/22, Rīgā. 2025.gada 4. ceturksnī Fonda grupas uzņēmums iegādājās tirdzniecības centrus Damme, Rīgā (13,730 m² platībā, vairāk kā 100 nomnieki) un Auriga, Kuresārē, Igaunijā (13,550 m² platībā un ar vairāk kā 40 nomniekiem), kas ir pirmais Fonda īpašums Igaunijā.

Dzīvojamo īpašumu segmentā Fonds 2025. gada sākumā uzsāka ēkas Kr. Valdemāra ielā 61, Rīgā (SIA V61) dzīvokļu izīrēšanu, gada beigās sasniedzot 90% noslodzi. 2025.gada otrajā pusgadā īpašumā tika veikti 1.stāva komercietelpu pielāgošanas darbi nomnieka vajadzībām, kas tika sekmīgi pabeigti, un nomnieks uzsāka komercdarbību.

Īres nams Elizabetes ielā 89, Rīgā (SIA E89) pārskata periodā turpināja stabili darbību, nodrošinot augstu dzīvokļu noslodzi un piesaistot jaunus īrniekus. Kā arī Īres namā Pulkveža Brieža 10 (SIA PB10) tika nodrošināti stabili īres ieņēmumi gan no īstermiņa, gan ilgtermiņa īres līgumiem.

Komerciālajā segmentā 2025.gadā Fonds turpināja uzlabot naudas plūsmu un veikt tehniskus uzlabojumus esošajos īpašumos. Tirdzniecības centrā "Gailezers" (SIA LP2 Management) tika uzsākta saules paneļu uzstādīšana un uzlabots ēkas BREEAM sertifikāta līmenis, sasniedzot "Excellent" novērtējumu. Telpu noslodze uz 31.12.2025. bija 93,4%, apgrozījums sasniedza 1 779 177 EUR (2024: 1 761 215 EUR).

Tirdzniecības centrs "Tukums Rimi" (SIA "Pasta 14") 2025. gada otrajā pusgadā nodeva ekspluatācijā saules paneļus, kuru pilna ietekme būs redzama 2026. gadā. Vienlaikus tika uzsākts BREEAM sertifikācijas process, kas tiks pabeigts 2026. gadā. Centra apgrozījums 2025. gadā bija 1 194 509 EUR (2024: 1 157 707 EUR).

2025.gada 2.pusgadā iegādātajā biroju ēkā Kr.Barona ielā 20/22, Rīgā (SIA Barona Ēkas) tika veikti dažādi tehniskie uzlabojumi, kas tiks turpināti arī 2026.gadā. 2025.gada oktobrī iegādātajā TC Damme (SIA RCH Management) veikti dažādi tehniskie uzlabojumi. Arī tirdzniecības centrā Auriga (Voluntas Invest OU) pēc tā iegādes 2025.gada 4.ceturksnī tika veikti ēkas tehniskie uzlabojumi un uzsākts BMS sistēmu audits, kas tiks turpināti 2026.gada laikā. Visi jauniegādātie īpašumi turpināja darboties ar zemu neaizņemto telpu īpatsvaru un ģenerēja stabilus ienākumus.

Visi fondam piederošie īpašumi 2025.g. strādāja ar peļņu un stabili naudas plūsmu, kā rezultātā deva pozitīvu finanšu pienesumu kopīgajai fonda finanšu darbībai.

Fonds 2025.gadā veica sev piederošo meitas uzņēmumu nekustamo īpašumu ikgadējo novērtējumu, piesaistot neatkarīgus sertificētus vērtētājus. Uz 31.12.2025. nekustamā īpašuma portfeļa kopējā tirgus vērtība sasniedza 176,89 miljonus EUR.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums (turpinājums)

Fonda pārvaldnieks 2025. gadā turpināja aktīvi izvērtēt jaunus ieguldījumu darījumus ne tikai Latvijā, bet arī Igaunijā un Lietuvā, fokusējoties uz noliktavu, mazumtirdzniecības un biroju segmentiem.

Fonda pārvaldnieks SIA Provendi asset management AIFP kā galvenos 2025. un 2026. gada mērķus ir izvirzījis esošo īpašumu rentabilitātes nodrošināšanu un peļņitspējas palielināšanu, kā arī jauna kapitāla piesaisti no investoriem ar mērķi paplašināt un diversificēt Fondam piederošo aktīvu portfeli dažādos segmentos un ģeogrāfiskajās lokācijās. 2025.gadā gadā izvirzītie mērķi ir sasniegti, un Fonds plāno turpināt šo stratēģiju arī 2026. gadā.

Fonda darbība ir pakļauta vairākiem būtiskiem riskiem:

- 1) Tirgus risks - Fonds iegulda ar nekustamo īpašumu saistītos aktīvos, tādēļ pastāv iespēja, ka ieguldījumu vērtība var samazināties nekustamā īpašuma tirgus svārstību ietekmē. Tirgus situācija var arī apgrūtināt aktīvu realizāciju vēlamajā termiņā bez būtiskiem zaudējumiem..
- 2) Procentu likmju risks – procentu likmju izmaiņas var ietekmēt Fondam piederošo komercsabiedrību ilgtermiņa aizņēmumu ar mainīgo procentu likmi apkalpošanas izmaksas;
- 3) Operacionālais risks ir risks, ka Fonda līdzekļu vērtība var samazināties Pārvaldnieka darbinieku kļūdu, krāpšanas, nepilnīgu iekšējo procesu vai nepietiekamas iekšējās kontroles rezultātā, tostarp interešu konflikta situācijās;
- 4) Notikumu risks - risks ciest zaudējumus neparedzamu notikumu rezultātā, piemēram, politisku vai negatīvas publicitātes notikumu, likumdošanas vai nodokļu izmaiņu, kā arī karadarbības ietekmē.

Fonda pārvaldnieks attiecībā uz procentu likmju risku (mainīgās daļas) samazināšanu aktīvi uzrauga kopīgā portfeļa risku. Meitas sabiedrību kredītiem ir noslēgti procentu mijmaiņas darījumi (t.s. IRS darījumi) vai tiek izmantota fiksēta kredīta likme, vai arī tiek slēgti opciju kombinācijas darījumi (t.s. "floor" un "cap" opcijas), tādējādi samazinot likmju mainīgās daļas izmaiņu risku. Pašlaik tādējādi ir nofiksētas aptuveni 2/3 no visām portfeļa saistībām, savukārt turpmāk Fonda pārvaldnieks plāno vēl palielināt šo īpatsvaru.

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 likuma un LR un starptautisko sankciju likuma prasību ievērošanu un 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 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 (galvenokārt dividendu 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.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums (turpinājums)

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. Izņēmums ir pirmais gads, kurā pieļaujama 50% proporcija.

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

- noguldījumi kredītiestādēs.

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

Īss Fonda darbības raksturojums pārskata gadā

2025. gada 31. decembrī Fondu raksturoja sekojoši rādītāji:

- Fonda kopējais parakstītā kapitāla apmērs: EUR 63 916 560;
- Fonda akciju emisijas uzcenojums (Agio): EUR 3 046 918;
- Fonda konsolidētais aktīvu kopējais apmērs: EUR 182 859 023;
- Fonda konsolidētā neto aktīvu vērtība: EUR 76 972 295;
- Fonda konsolidētie pārskata gada ieņēmumi: EUR 14 145 681;
- Fonda konsolidētā pārskata gada peļņa : EUR 6 671 745, tajā skaitā:
 - Peļņa, kas attiecināma uz:
 - Mātes sabiedrības akcionāriem: 6 542 753;
 - Nekontrolējošo līdzdalību: 128 992.

2025. gada beigās Fonda portfelis sastāvēja no tiešās līdzdalības 8 kompānijās:

- SIA IREF Residential
- SIA IREF RETAIL 2
- SIA IREF RETAIL 3
- SIA IREF RETAIL 4
- SIA IREF Office 2 (iepriekš – SIA IREF Retail 5)
- SIA LP2 Management
- SIA Pasta 14
- SIA IREF Center

Notikumi pēc pārskata gada pēdējās dienas

2026.gada sākumā Fonda meitas sabiedrībai SIA PB10 tika atbalstīts priekšlikums par nekustamā īpašumā esošo dzīvokļu sadali atsevišķos dzīvokļu īpašumos un to pakāpenisku pārdošanu ar mērķi atbrīvot kapitālu un to atkārtoti ieguldīt komerciālos aktīvos.

2026.gada martā Fonds pabeidza SIA Barona Ēkas reorganizāciju, pievienojot to SIA IREF Center, kā rezultātā SIA IREF Center kļuva par biroju ēkas Kr. Barona iela 20/22 ēkas īpašnieku.

2026. gada martā SIA IREF RETAIL 5 tika mainīts nosaukums uz SIA IREF OFFICE 2.

2026.gada aprīlī Fonda meitas sabiedrības SIA IREF Office 2 un SIA IREF Office parakstīja vienošanos ar SIA Eastnine Latvia par trīs komercīpašumu iegādi Rīgā – biroju ēkas Zaļajā ielā 1 un Krišjāņa Valdemāra ielā 62/62a, kā arī blakus esošo mazumtirdzniecības īpašumu. Darījums tiks noslēgts pēc Latvijas Konkurences padomes apstiprinājuma saņemšanas.

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.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu Fonda pārvaldnieka ziņojums (turpinājums)

Turpmākā Fonda attīstība

2026. gadā plānots veikt jaunas investīcijas un turpināt aktīvu darbu pie esošo investīciju vērtības palielinājuma. Fonds aktīvi iesaistās uzņēmumu pārvaldībā un palīdz portfeļa uzņēmumiem finanšu un citu jautājumu risināšanā.

Fonds neparedz esošo ieguldījumu piespiedu realizāciju.

ELEKTRONISKAIS PARAKSTS ATTIECINĀMS UZ GADA PĀRSKATU KĀ VIENOTU DOKUMENTU NO 1. LĪDZ 36. LAPAI.

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

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

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. 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, Fonda finanšu pārskati sagatavoti saskaņā ar grāmatvedības uzskaites pamatdokumentiem un Latvijas Bankas noteikumi Nr.346 "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas noteikumi", kas izdoti saskaņā ar "Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likuma" 56. panta otro daļu un 57.panta otro daļu un sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par tā aktīviem, saistībām, finansiālo stāvokli 2025. gada 31.decembrī un 2025. 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

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

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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM



INDEXO REAL ESTATE FUND AS

Elizabetes iela 13 - 1

Rīga

LV-1010

Reģistrācijas Nr. A08.04-03/2026/SWBL-3068

Rīga, 03.03.2026.

Turētājbankas ziņojums par laika periodu no 2025.gada 1.janvāra līdz 2025.gada 31.decembrim	Depository Bank Report for the period from 1 January 2025 to 31 December 2025
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 darījumiem 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 darījumiem 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.	In accordance with the Alternative Investment Funds and their Managers Law and the Depository Bank Agreement concluded on 15 July 2024, "Swedbank" AS, reg. No. 40003074764, address: Balasta dambis 15, Riga, established on 14.05.1992, hereinafter – the Depository Bank, performs the depository bank duties for the closed alternative investment fund "INDEXO REAL ESTATE FUND" AS, reg. No. 40203443258, hereinafter – the Fund, managed by "Provendi asset management AIFP", hereinafter – the Company. The principal duties of Swedbank AS under the above agreement are as follows: - to open a current account into which all monies received from investors in the Fund as investment commitment contributions shall be credited, out of which all payments related to the Fund transactions shall be made and into which the income earned on the assets of the Fund shall be credited; - open a securities account where the securities contained in the Fund's assets and registered in the transferable financial instruments accounts are recorded; - to control whether the Company manages the Fund in accordance with the requirements of applicable legislation, the Fund's operating rules and the Depository Bank Agreement; - to settle transactions with the Fund's assets, ensure safekeeping of the Fund's assets and maintain accounting of the assets belonging to the Fund; - to control the compliance of the Fund's unit value calculation with the legislation the Fund's articles of association, and the Fund's operating rules.

"Swedbank" AS
Reģ. Nr. 40003074764

Balasta dambis 15
Rīga, LV-1048, Latvija

BIC/S.W.I.F.T.: HABALV22
Tālr. +371 67 444 444

info@swedbank.lv
www.swedbank.lv

1

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM



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 2025. gada 1.janvāra līdz 2025. gada 31. decembrim par darījumiem 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.

The Depositary Bank shall be fully liable to the Fund's investors and to the Company for any loss suffered as a result of the Depositary Bank's wilful or negligent breach of legislation, the Depositary Bank Agreement or negligent performance of its duties.

Taking into account the information available to Swedbank AS and the details provided by the Company, Swedbank AS is of the opinion that:

- The Fund's assets are held in accordance with the requirements of the Law on Alternative Investment Funds and Managers thereof, the Fund's operating rules, and the Depositary Agreement;
- Calculation of the net asset value of the Fund complies with the requirements of the regulatory and the provisions of the Fund's operating rules;
- The Company's orders submitted during the period from 1 January 2025 to 31 December 2025 for transactions with the Fund's assets comply with the requirements of the regulatory, Fund's operating rules and the Depositary Bank Agreement;
- The issuance, sale and redemption of the Fund's investment units (shares) comply with the requirements of the regulatory, the Fund's operating rules or the founding documents.

Regards,

Iveta Herbsta

Depositary Services Country Manager
Financial Institutions and Capital Markets Department

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidēta balance

AKTĪVI

	Piezīme	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	3	4 126 503	1 242 885
Ieguldījumi			
Ieguldījumu īpašumi	4	176 890 000	69 670 300
Pārējie ieguldījumi		27 857	34 879
KOPĀ IEGULDĪJUMI		176 917 857	69 705 179
Aizdevumi un debitoru parādi			
Debitoru parādi	5	685 126	131 906
KOPĀ AIZDEVUMI UN DEBITORU PARĀDI		685 126	131 906
Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izdevumi	6	1 129 537	786 418
KOPĀ AKTĪVI		182 859 023	71 866 388

SAISTĪBAS

	Piezīme	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Saistības			
Kredītsaistības	7	103 090 563	38 136 572
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	8	736 848	266 798
Pārējās saistības	9	2 059 317	1 054 470
KOPĀ SAISTĪBAS		105 886 728	39 457 840
NETO AKTĪVI		76 972 295	32 408 548
Kapitāls un rezerves			
Apmaksātās kapitāla daļas	11	63 916 560	30 875 284
Akciju emisijas uzcenojums (Agio)	11	3 046 918	363 564
Iepriekšējā gada peļņa (zaudējumi)		837 072	585 645
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)		6 542 753	584 055
KOPĀ MĀTES SABIEDRĪBAS KAPITĀLS UN REZERVES		74 343 303	32 408 548
Nekontrolējošā līdzdalība		2 628 992	-
KOPĀ KAPITĀLS UN REZERVES		76 972 295	32 408 548
KOPĀ PASĪVI		182 859 023	71 866 388

Pielikumi no 18. līdz 36. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM
Konsolidētais peļņas vai zaudējumu aprēķins

	Piezīme	2025 EUR	2024 EUR
Pārskata perioda ienākumi			
Ienākumi no ieguldījuma īpašuma	12	13 676 086	4 381 831
Procentu ienākumi	13	231 244	186 769
Pārējie ienākumi	14	238 351	22 883
Kopā ienākumi		14 145 681	4 591 483
Pārskata perioda izdevumi			
Atlīdzība AIFP	15	(507 758)	(238 809)
Atlīdzība turētājbankai		(21 969)	(5 516)
Pārējie Fonda pārvaldes izdevumi	16	(132 213)	(103 659)
Pārējie izdevumi	17	(8 690 161)	(3 655 191)
Kopā izdevumi		(9 352 101)	(4 003 175)
Ieguldījumu patiesās vērtības pieaugums	18	2 051 992	260 121
Peļņa/(zaudējumi) pirms uzņēmumu ienākuma nodokļa		6 845 572	848 428
Uzņēmumu ienākuma nodoklis par pārskata gadu		(173 827)	(264 374)
Pārskata gada (zaudējumi) / peļņa		6 671 745	584 055
Peļņa attiecināma uz			
mātes sabiedrības akcionāriem		6 542 753	584 055
nekontrolējošo līdzdalību		128 992	-
Akciju skaits		63 916 560	30 875 284
NAV/akcija (neto aktīvu vērtība uz 1 akciju)		1.163	1.050

Pielikumi no 18. līdz 36. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

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

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

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM
Konsolidētais naudas plūsmas pārskats

	Piezīme	31.12.2025 EUR	31.12.2024. EUR
Naudas plūsma no pamatdarbības			
Saņemtie procentu ienākumi		231 244	186 769
Samaksātie procentu izdevumi		(3 682 505)	(1 788 801)
Ieguldījumu iegādes izdevumi		(38 129 444)	(14 799 749)
Ienākumi no ieguldījumu īpašumu saimnieciskās darbības		12 804 205	2 575 257
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi		(4 385 125)	(813 951)
Naudas palielinājums/(samazinājums) no pamatdarbības		(33 161 625)	(14 640 475)
Naudas plūsma no ieguldījumu darbības			
Ienākumi no fonda meitas uzņēmumu daļu pārdošanas		-	-
Naudas palielinājums/(samazinājums) no ieguldījumu darbības		-	-
Naudas plūsma no finansēšanas darbības			
Fonda dalībnieku iemaksas		34 708 647	4 471 728
Mazākumakcionāru iemaksas		2 500 000	-
Izmaksas Fonda dalībniekiem pamatkapitāla samazināšanai		(1 667 371)	-
Ieņēmumi no akciju emisijas uzcenojuma (Agio)		2 683 354	128 270
Dividendes fonda ieguldījumu daļu turētājiem		(332 628)	-
Saņemtie aizņēmumi no komercbankām un citiem aizdevējiem		91 265 226	13 188 671
Atmaksātie aizņēmumi no komercbankām un citiem aizdevējiem		(93 111 985)	(5 607 259)
Naudas palielinājums/(samazinājums) no finansēšanas darbības		36 045 243	12 181 410
Neto naudas palielinājums pārskata periodā		2 883 618	(2 459 065)
Naudas atlikums pārskata perioda sākumā		1 242 885	3 701 950
Naudas atlikums pārskata perioda beigās	3	4 126 503	1 242 885

Pielikumi no 18. līdz 36. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Konsolidētais kapitāla un rezervju izmaiņu pārskats

	Ieguldījumu kapitāls	Mazākumakcionāru līdzdalības daļa	Pārskata gada nesegtie (zaudējumi)/ nesadalītā peļņa	Iepriekšējo gadu nesegtie (zaudējumi) / nesadalītā peļņa	Kopā
2023. gada 31. decembrī	26 638 850	-	585 645	-	27 224 495
Kapitāla daļu emisija	4 471 728	-	-	-	4 471 728
Akciju emisijas uzcenojums	128 270	-	-	-	128 270
Iepriekšējā gada peļņa/ (zaudējumi)	-	-	(585 645)	585 645	-
Pārskata gada peļņa / (zaudējumi)	-	-	584 055	-	584 055
2024. gada 31. decembrī	31 238 848	0	584 055	585 645	32 408 548
Kapitāla daļu emisija	34 708 647	2 500 000	-	-	37 208 647
Akciju emisijas uzcenojums	2 683 354	-	-	-	2 683 354
Pamatkapitāla samazināšana	(1 667 371)	-	-	-	(1 667 371)
Izmaksātās dividendes	-	-	-	(332 629)	(332 629)
Iepriekšējā gada peļņa	-	-	(584 055)	584 055	-
Pārskata gada peļņa (zaudējumi)	-	128 992	6 542 753	-	6 671 745
2025. gada 31. decembrī	66 963 478	2 628 992	6 542 753	837 072	76 972 295

Pielikumi no 18. līdz 36. lapai ir šī finanšu pārskata neatņemama sastāvdaļa.

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

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM
Finanšu pārskata pielikums

Šī gada pārskata nolūkiem turpmāk tiek lietots gan termins Fonds, gan Koncerna mātes sabiedrība, gan Koncerns, atkarībā no konkrētā konteksta.

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 Līdzekļu apvienošana trastos, fondos un līdzīgās finanšu vienībās.

AIFP amatpersonas, kurām ir tiesības pārvaldīt Fonda mātes sabiedrību:

- 1) Valdes priekšsēdētājs Kristaps Bērziņš (Kopīgas pārstāvības tiesības ar vismaz vēl 1 valdes pārstāvi);
- 2) Valdes loceklis 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 dzīvojamo, 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.

2025. gada beigās Fonda portfelis sastāvēja no tiešās līdzdalības 8 kompānijās:

- SIA IREF Residential
- SIA IREF RETAIL 2
- SIA IREF RETAIL 3
- SIA IREF RETAIL 4
- SIA IREF Office 2 (iepriekš – SIA IREF Retail 5)
- SIA LP2 Management
- SIA Pasta 14
- SIA IREF Center

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 trešo Koncerna darbības laika periodu no 2025. gada 01.janvāra līdz 2025. gada 31.decembrim.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Piemērotās svarīgākās grāmatvedības metodes uz uzskaites principi (turpinājums)

Finanšu pārskata sagatavošanas pamatnostādnes (turpinājums)

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

Gada pārskats sagatavots saskaņā ar darbības turpināšanas principu.

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 2025. 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.

2025. gadā AIFP veiktie maksājumi par Koncerna pārvaldīšanu ir EUR 507 758.

Pārvaldīšanas atlīdzības apmērs tiek aprēķināts saskaņā ar Koncerna darbības noteikumos noteiktajām likmēm, kas piemērotas konkrētai bāzes summai saskaņā ar Fonda darbības noteikumiem, skat pielikumu 12 ar detalizētāku informāciju.

Fonda 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.

Meitas uzņēmumu ieņēmumu atzīšana un neto apgrozījums

Neto apgrozījums ir gada laikā pārdotās produkcijas (sniegto pakalpojumu) vērtības kopsumma bez piešķirtajām atlaidēm un pievienotās vērtības nodokļa.

Pārējie ieņēmumi tiek atzīti šādi:

- * ieņēmumi no īres un nomas – to rašanās brīdī;
- * ieņēmumi no soda un kavējuma naudām – saņemšanas brīdī;
- * dividendes – brīdī, kad rodas likumīgas tiesības uz tām;
- * procentu ieņēmumi - pamatojoties uz procentuālu laika sadalījumu, ņemot vērā aktīva faktisko ienesīgumu;
- * preču pārdošana - pēc nozīmīgu ar īpašumtiesību raksturīgiem risku un atlīdzību nodošanu pircējam, pēc preču nosūtīšanas;
- * pakalpojumu sniegšana - pēc pakalpojuma sniegšanas datuma;

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Piemērotās svarīgākās grāmatvedības metodes uz uzskautes principi (turpinājums)

Meitas uzņēmumu ieņēmumu atzīšana un neto apgrozījums (turpinājums)

*ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības pārvērtēšanas rezultāts – veicot pārvērtēšanu katrā bilances datumā.

Izdevumu atzīšana

Bilances un Peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos summas norādītas pēc uzkrāšanas principa, ieņēmumus un izdevumus norāda, ņemot vērā to rašanās laiku, nevis naudas saņemšanas vai izdošanas laiku.

Izmaksas ir saskaņojamas ar ieņēmumiem pa pārskata periodiem

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 uzskaite 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.

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 uzskautes 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,

Uzkrātās saistības neizmantotajiem atvaļinājumiem

Uzkrātās neizmantoto atvaļinājumu izmaksas tiek aplēstas, reizinot darbinieku vidējo dienas izpeļņu par pārskata gada pēdējiem sešiem mēnešiem ar pārskata gada beigās uzkrāto neizmantoto atvaļinājuma dienu skaitu.

Uzkrātie ieņēmumi

Kā uzkrātie ieņēmumi tiek atzīti, skaidri zināmās norēķinu summas ar pircējiem un pasūtītājiem par preču piegādi vai pakalpojumu sniegšanu pārskata gadā, attiecībā uz kuriem saskaņā ar līguma nosacījumiem bilances datumā vēl nav pienācis maksāšanai paredzētā attaisnojuma dokumenta (rēķina) iesniegšanas termiņš.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Piemērotās svarīgākās grāmatvedības metodes uz uzskaites principi (turpinājums)

Uzkrātās saistības

Uzkrātās saistībās tiek atzītas skaidri zināmās saistību summas pret piegādātājiem un darbuzņēmējiem par pārskata gadā saņemtajām precēm vai pakalpojumiem, par kurām piegādes, pirkuma vai uzņēmuma līguma nosacījumu vai citu iemeslu dēļ bilances datumā vēl nav saņemts maksāšanai paredzēts attiecīgs attaisnojuma dokuments (rēķins).

Aizdevumi un aizņēmumi

Aizņēmuma procenti un komisijas

Bankas komisijas, kas saistītas ar aizdevuma iegūšanu, tiek kapitalizētas un norakstītas izdevumos lineāri, aizdevuma lietošanas termiņā.

Bankas aizņēmuma procenti, līdz nekustamā īpašuma nodošanai ekspluatācijā, tiek kapitalizēti īpašuma vērtības sastāvā. Pēc nekustamā īpašuma nodošanas ekspluatācijā, aizdevuma procenti tiek attiecināti uz izmaksām tekošā gada peļņas un zaudējumu aprēķinā.

Finanšu instrumenti

Finanšu instruments ir vienošanās, kas vienlaikus vienai personai rada finanšu aktīvu, bet citai personai – finanšu saistības vai kapitāla vērtspapīrus.

Sabiedrības nozīmīgākie finanšu instrumenti ir finanšu aktīvi, pircēju un pasūtītāju parādi, un finanšu saistības - aizņēmumi, parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem un pārējiem kreditoriem, kas izriet tieši no tās saimnieciskās darbības.

Atvasināto finanšu instrumentu izmantošana

Finanšu risku ierobežošanai tiek izmantoti atvasinātie finanšu instrumenti. Atvasinātie finanšu instrumenti ir finanšu instrumenti, kuru vērtība mainās atkarībā no noteiktās procentu likmes, vērtspapīru cenas, ārvalstu valūtas kursa, cenu vai likmju indeksa, kredītreitinga vai līdzīga mainīga lieluma izmaiņām un kuru ietekmē viens vai vairāki finanšu riski, kas piemīt atvasinātā finanšu instrumenta pamatā esošajam primārajam finanšu instrumentam, tiek pārvesti no Sabiedrības uz citām darbībām iesaistītām pusēm.

Koncerna Sabiedrības ir noslēgušas līgumus par aizņēmuma procentu likmju fiksēšanu, ko uzskaita iegādes vērtībā.

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 nolieta dažas pamatlīdzekļa daļas, tad atsevišķi nolieta 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

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Piemērotās svarīgākās grāmatvedības metodes uz uzskaites principi (turpinājums)

Pamatlīdzekļi (turpinājums)

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 attiecināmajiem 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 pārdotās produkcijas ražošanas izmaksas.

Konsolidācijas principi un metodes

Konsolidācijas tvērums

Konsolidētajā gada pārskatā ir iekļauti mātes sabiedrības un to meitas sabiedrību finanšu pārskati, kuras atrodas mātes sabiedrības kontrolē. Kontrole pastāv, ja mātes sabiedrībai pieder vairāk nekā puse balsstiesīgā kapitāla vai tā citādā veidā spēj noteikt meitas sabiedrības finanšu un saimnieciskās darbības politiku. Meitas sabiedrību darbības rezultāti tiek iekļauti konsolidētajā finanšu pārskatā no kontroles iegūšanas brīža, un konsolidācija tiek pārtraukta brīdī, kad mātes sabiedrība zaudē kontroli pār meitas sabiedrību.

Konsolidācijas metode

Koncerna mātes sabiedrības un tās meitas sabiedrību finanšu pārskati tiek konsolidēti, posteņi pa posteņiem apvienojot attiecīgos aktīvu, saistību, ieņēmumu un izmaksu posteņus. Konsolidācijas procesā tiek pilnībā izslēgti Koncernā ietilpstošo sabiedrību savstarpējie darījumi, atlikumi, dividendes, savstarpēji piederošās kapitāla daļas, kā arī savstarpējos darījumos radusies nerealizētā peļņa.

Pašu kapitāla konsolidācija un nemateriālā vērtība

Pašu kapitāla konsolidācijā radusies starpība tiek attiecināta uz konsolidētās bilances atbilstošajiem posteņiem, palielinot vai samazinot to vērtību gadījumos, kad šo posteņu patiesā vērtība atšķiras no konsolidācijā iesaistītās meitas sabiedrības bilanci sākotnēji uzrādītās uzskaites vērtības. Ja minēto starpību nav iespējams pilnībā attiecināt uz konkrētiem bilances posteņiem, atlikusī pozitīvā vai negatīvā summa tiek atzīta konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Mazākumakcionāru līdzdalība

Konsolidācijā iesaistīto meitas sabiedrību pašu kapitāla daļa, kas attiecas uz mazākumakcionāriem piederošajām akcijām un kapitāla daļām, tiek atspoguļota konsolidētās bilances postenī "Mazākumakcionāru līdzdalības daļa". Attiecīgi mazākumakcionāriem piekrītošā meitas sabiedrību pārskata gada peļņas vai zaudējumu daļa tiek uzrādīta konsolidētā peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Mazākumakcionāru peļņas vai zaudējumu daļa".

Šī pārskata izpratnē par mazākumakcionāriem tiek uzskatīti Koncerna meitas sabiedrību akcionāri vai dalībnieki, kuri nav ne Koncerna mātes sabiedrības akcionāri vai dalībnieki, ne arī citas konsolidācijā iesaistītās meitas sabiedrības.

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.

Ieguldījuma 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.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

3.Pielikums

	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm		
Rietumu Banka AS (Latvija)	184 324	227 253
Swedbank AS (Latvija)	2 654 805	538 862
SEB banka AS(Latvija)	606 183	-
BluOr Bank AS (Latvija)	-	154 376
Luminor banka AS (Igaunija)	76 916	-
Citadele banka AS (Latvija)	49 392	957
Citadele bank LT branch (Lietuva)	462 339	316 320
LHV Pank AS (Igaunija)	92 544	-
Alpha FX	-	5 117
Kopā:	4 126 503	1 242 885

4. Pielikums

ieguldījuma īpašumi	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
SIA LP2 Management	16 200 000	16 010 300
SIA Pasta 14	11 500 000	11 070 000
SIA E89	9 840 000	9 645 000
SIA V61	7 160 000	6 905 000
SIA PB10	9 280 000	8 920 000
SIA Barona ēkas	4 590 000	-
SIA IREF Retail 3	44 000 000	-
UAB Bumani Turtas	17 520 000	17 120 000
OU Voluntas Invest	15 500 000	-
SIA RCH Management	41 300 000	-
Kopā:	176 890 000	69 670 300
	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Bilances vērtība perioda sākumā	69 670 300	48 931 970
iegāde		-
ieguldījuma īpašumu vērtība perioda sākumā	69 670 300	48 931 970
Pārklasificēts iegādes datumā	104 620 497	8 500 647
Pārklasificēts periodā	(210 300)	(31 970)
ieguldījumi periodā	757 511	3 390 220
Kapitalizētie aizņēmuma procenti	-	119 959
Pārvērtēšana, saistībā ar grāmatvedības politikas maiņu (40.SGS piemērošana)	-	8 499 353
Pārvērtēšana pēc patiesās vērtības perioda beigās	2 051 992	260 121
Bilances vērtība perioda beigās	176 890 000	69 670 300

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Ieguldījumu īpašumu patiesā vērtība

Nekustamais īpašums Ēkas un zemes	Vērtēšanas pieeja	Vidējā ilgtermiņa vakance	Kapitalizācijas likme	Diskonta periods/likme	Vidējā nomas cena m2, EUR	Tirgus vērtība EUR
2025.gada 31.decembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs Colliers International Advisors SIA)						
Krišjāņa Valdemāra ielā 61, Rīga	Zemei, ēkai - diskontētās naudas plūsmas metode; Komerctelpām - tirgus salīdzināš. metode	2 līdz 5%	6.25%	5 gadi / 8.25%	16.9	7 160 000
Pulkveža Brieža ielā 10, Rīga	Zemei, ēkai - diskontētās naudas plūsmas metode; Komerctelpām - tirgus salīdzināš. metode	2 līdz 3%	6.25%	5 gadi / 8,25%	16.6	9 280 000
Elizabetes iela 89, Rīga	Zemei, ēkai - diskontētās naudas plūsmas metode; Komerctelpām - tirgus salīdzināš. metode	3%	6.25%	5 gadi / 8.25%	15.8	9 840 000
2025.gada 31.decembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs SIA „NEWSEC VALUATIONS LV”)						
Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov.	Diskontētās naudas plūsmas metode	1.00% līdz 2.00% enkurnomniekam; 2.00% līdz 5.00% pārējiem	8.25%	10 gadi / 9.70%	17.84	11 500 000
Gaiļezera iela 8; Gaiļezera iela 8A, Rīga	Diskontētās naudas plūsmas metode	1.00% līdz 2.00% enkurnomniekam; 5.00% pārējiem	8%	10 gadi / 8.75%	12.45	16 200 000
2025.gada 08.decembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs UAB „NEWSEC VALUATIONS”)						
Klaipēdas g. 145, Panevėža, Lietuva	Diskontētās naudas plūsmas metode	1.00%-5.00% pēdējā gadā	7.50%	10 gadi / 9.00%	8.57	17 520 000
2025.gada 30.novembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs UAB „NEWSEC VALUATIONS”)						
Kr. Barona iela 20/22, Rīga	Diskontētās naudas plūsmas metode	2.00%	7.50%	10 gadi / 9.05%	8.9 biroja daļai; 17.30 -18.00 tirdzniec. telpām	4 590 000
2025.gada 06.augusta vērtējuma pamatdati (vērtētājs SIA CPB Real Estate Services)						
Kurzemes prospekts 3l; Kurzemes prospekts 1A, Rīga	Diskontētās naudas plūsmas metode	5%	7.75%	10 gadi / 9.25%	21.07	41 300 000
2025.gada 31.decembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs SIA CPB Real Estate Services)						
Āzenes iela 5; Zundas krastamala 2, Rīga	Diskontētās naudas plūsmas metode	2.00% enkurnomniekam; 5.00% pārējiem	7.5%	10 gadi / 9%	13.70	44 000 000
2025.gada 08.septembra vērtējuma pamatdati (vērtētājs 1Partner Advisory OU, Igaunija, SIA CPB Real Estate Services)						
Tallinnas iela 88, Sāremā, Igaunija	Diskontētās naudas plūsmas metode	2.00% enkurnomniekiem un 5% pārējiem nomniekiem.	8.25%	5 gadi/ 10%	9.10 enkurnomniekiem, 6.17-14.13 pārējiem nomniekiem	15 500 000

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

SIA LP2 MANAGEMENT (meitas sabiedrība)

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 veids ir 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, Gaīlezera iela 8 (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 1502).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrības neto apgrozījums 2025. gadā, salīdzinājumā ar 2024. gadu, palielinājās par 17 962 EUR un apgrozījums sasniedza 1 779 177 EUR (2024: 1 761 215 EUR)

Pārskata gadā Sabiedrība tai piederošajā tirdzniecības centrā uzsāka saules paneļu uzstādīšanu un uzlabots ēkas BREEAM sertifikāta līmenis, sasniedzot "Excellent" novērtējumu. Telpu noslodze uz 31.12.2025. bija 93,4%.

SIA PASTA 14 (meitas sabiedrība)

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 nodaļuma Nr. 272).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrības neto apgrozījums 2025. gadā bija 1 194 509 EUR un salīdzinājumā ar 2024. gadu tas ir palielinājies par 36 802 EUR.

2025. gada otrajā pusgadā Sabiedrība tirdzniecības centrā "Tukums Rimi" (SIA "Pasta 14") tika nodoti ekspluatācijā saules paneļi, kuru pilna ietekme būs redzama 2026. gadā. Vienlaikus tika uzsākts BREEAM sertifikācijas process, kas tiks pabeigts 2026. gadā.

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 kontrolāciju sabiedrību darbība.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Pārskata gadā tika veiksmīgi turpināta Sabiedrības Nr.3 meitas uzņēmumu SIA E89, SIA V61 un SIA PB10 piederošo nekustamo īpašumu dzīvokļu izīrēšana, kā arī komercietelpu tehniskā uzlabošana un to iznomāšana.

Sabiedrība Nr.3 2025.gadu ir noslēgusi ar zaudējumiem 33 286 EUR apmērā, administrācijas izmaksu dēļ.

Sabiedrībai Nr.3 nepiederēja pašai savas kapitāla daļas, kā arī Sabiedrībai Nr.3 nav filiāles un pārstāvniecības. Sabiedrības Nr.3 pamatkapitāls sastāda 14 556 652.00 EUR, un to veido 14 556 652 daļas. Vienas daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

2026. gadā Sabiedrība Nr.3 plāno turpināt aktīvu sev piederošo uzņēmumu darbības uzraudzību.

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 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 nodaļuma Nr.13513).

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

SIA E89 (SPV) (turpinājums)

Sabiedrības darbība pārskata gadā

2025.gads Sabiedrībai Nr.4 bija stabilas izaugsmes periods. Sabiedrības Nr.4 apgrozījums sasniedza 857 405 EUR, kas ir pieaugums salīdzinājumā ar 2024. gada apgrozījumu 749 064 EUR apmērā. Pārskata gadu Sabiedrība Nr.4 noslēdza ar peļņu 401 392 EUR apmērā. Sabiedrības Nr.4 nekustamā īpašuma darbības rādītāji 2025. gadā saglabājās pozitīvi – tika nodrošināts augsts dzīvokļu aizpildījuma līmenis, kā arī pieauga ienākumi no īres maksām.

Pārskata periodā Sabiedrība Nr.4 turpināja attīstīt īpašuma izmantošanas iespējas un paplašināt potenciālos ieņēmumu avotus - gada sākumā daļa komercietelpu tika pārveidotas par noliktavu telpām, orientējoties uz papildu pakalpojumu nodrošināšanu esošajiem īrniekiem. Kā arī pārskata periodā Sabiedrība Nr.4 turpināja izvērtēt komercietelpu izmantošanas iespējas un potenciālo nomnieku piesaisti, ņemot vērā tirgus pieprasījuma attīstību.

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

2025.gadā Sabiedrība Nr.5 uzsāka dzīvokļu un komercietelpu iznomāšanu, būtiski palielinot neto apgrozījumu līdz 439 653 EUR (2024: 48 212 EUR).

Pārskata gadā Sabiedrība Nr.5 pārgāja no attīstības posma uz ienākumus ģenerējošu darbību, un gada beigās ēkas dzīvokļi bija gandrīz pilnībā iznomāti.

Sabiedrība Nr.5 pārskata gadu noslēdza ar peļņu 8 041 EUR (2024: zaudējumi 371 597 EUR), kas atbilst vadības plāniem pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā.

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 nodaļējuma Nr.20992).

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrības Nr.6 neto apgrozījums 2025. gadā, salīdzinājumā ar 2024. gadu, palielinājās par 445 895 EUR. Pārskata gadu, atšķirībā no 2024. gada zaudējumiem, Sabiedrība ir noslēgusi ar peļņu 499 574 EUR apmērā, kas parāda pozitīvos rezultātus dzīvokļu aizpildījumā pēc 2023. gada ēkas nodošanas ekspluatācijā.

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 kontrolāciju sabiedrību darbība.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Pārskata gadā Sabiedrība Nr.7 turpināja veiksmīgu Meitas Sabiedrības Bumani Turtas UAB darbības pārraudzību. Meitas Sabiedrība 2025. gada 1.ceturksnī tika reorganizēta – tai tika pievienota IREF RETAIL LT UAB – sabiedrība, kas vēsturiski iegādājās 100% Bumani Turtas UAB kapitāldaļas.

Sabiedrībai Nr.7 nepiederēja pašai savas kapitāla daļas, kā arī Sabiedrībai Nr.7 nav filiāles un pārstāvniecības.

Sabiedrības Nr.7 pamatkapitāls sastāda 6 498 000.00 EUR, un to veido 6 498 000 daļas. Vienas daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

2026. gadā Sabiedrība Nr.7 plāno turpināt aktīvu sev piederošā meitas uzņēmuma darbības uzraudzību.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. 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.gada 15.maijā tika pabeigts reorganizācijas process un Sabiedrība Nr.8 tika pievienota 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 pārskata gadā guva peļņu 2 487 239 EUR apmērā, ko galvenokārt veidoja nomas ieņēmumi no tirdzniecības centra darbības, kā arī ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas rezultāts. Vadība šo rezultātu vērtē pozitīvi.

Pārskata gadā Sabiedrība Nr.9 veica reorganizāciju, kuras ietvaros meitas sabiedrība SIA Real Invest tika pievienota Sabiedrībai Nr.9. Reorganizācijas rezultātā Sabiedrība Nr.9 pārņēma pievienotās sabiedrības aktīvus, saistības, tiesības un pienākumus, nodrošinot saimnieciskās darbības nepārtrauktību.

IREF RETAIL LT UAB (SPV)

Darbības apraksts

IREF RETAIL LT UAB (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.10) reģistrēta Lietuvas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2024.gada 08.februārī. Sabiedrības Nr.10 juridiskā adrese ir Giruliu gatve. 10-201, LT-12112, Vīļņa, Lietuva. Sabiedrība Nr.10 darbības veids ir sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana. Sabiedrība Nr.10 tika izveidota ar mērķi, lai iegādātos Bumani Turtas UAB 100% kapitāldaļas.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

2025.gada sākumā notika reorganizācija, pievienojot Sabiedrību nr.10 pie tās meitas sabiedrības Bumani Turtas UAB, kas ir jaunā saistību pārņēmēja.

BUMANI TURTAS UAB (SPV)

Darbības apraksts

BUMANI TURTAS UAB (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.11) reģistrēta Lietuvas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2014.gada 01.decembrī. Sabiedrības Nr.11 juridiskā adrese ir Gedimino pr. 21-101, Vīļņa, Lietuva. Sabiedrība Nr.11 darbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrībai Nr.11. pieder nekustamais īpašums tirdzniecības vieta DEPO Klaipēdas iela 145, Paņevēža, Lietuva, kurā ar noslēgtu triple-net līgumu darbojas nomnieks DEPO DIY.

Sabiedrība Nr.11 pārskata gadā guva peļņu 730 151EUR apmērā, ko galvenokārt veidoja nomas ieņēmumi no tirdzniecības centra darbības, kā arī ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas rezultāts. Vadība šo rezultātu vērtē pozitīvi.

SIA IREF Center (meitas sabiedrība)

Darbības apraksts

SIA IREF Center (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.12) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2025.gada 13.maijā. Sabiedrības Nr.12 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.12 darbības veids ir kontrolakciju sabiedrību darbība.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrība Nr.12 tika izveidota ar mērķi iegādāties 100% kapitāldaļu SIA Barona Ēkas, kurai piederēja nekustamais īpašums - biroju un komercietelpu ēka Kr. Barona ielā 20/22, Rīgā, ar esošiem nomniekiem. Pārskata periodā Sabiedrība Nr.12 veica minētā ieguldījuma iegādi un ar to saistītās strukturēšanas darbības.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

SIA IREF Center (meitas sabiedrība) (turpinājums)

Sabiedrība Nr.12 2025.gadu noslēdza ar zaudējumiem 30 069 EUR apmērā, kas galvenokārt saistīti ar administratīvajām izmaksām un procentu maksājumiem. Ņemot vērā Sabiedrības Nr.12 darbības raksturu kā ieguldījumu holdinga struktūrai, šādi zaudējumi pārskata periodā ir saistīti ar tās attīstības posmu.

Pārskata periodā Sabiedrībai Nr.12 nepiederēja pašai savas kapitāla daļas, un tai nebija filiāļu vai pārstāvniecību. Sabiedrības Nr.12 pamatkapitāls ir 1 702 800.00 EUR, kas sastāv no 1 702 800 kapitāla daļām ar vienas daļas nominālvērtību 1.00 EUR.

2026. gada 4.martā noslēdzies reorganizācijas process, kur /IREF Center, ka iegūstošā sabiedrība, pievienoja sev SIA Barona ēkas. Līdz ar to, Sabiedrība Nr.12 plāno turpināt tās īpašumā esošā nekustamā īpašuma - biroju un komercietelpu ēkas Kr.Barona ielā 20/22, Rīgā, aktīvu pārvaldību, tai skaitā brīvo telpu iznomāšanu, nomas ienākumu palielināšanu un ēkas tehniska stāvokļa pilnveidošanu.

SIA Barona Ēkas (SPV)

Darbības apraksts

SIA Barona Ēkas (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.13) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2006.gada 21.decembrī. Sabiedrības juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.13 darbības veidi ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana. Sabiedrībai Nr.13 pieder nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala un biroja ēkas, kas atrodas Rīgā, Kr. Barona ielā 20 un Kr. Barona ielā 22 (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr. 4917 – 601, Nr. 4917 – 14, Nr. 4917 - 1B, Nr. 4917 - 1N, Nr. 4917 - 2N un Nr. 4917 - 3N).

Sabiedrības Nr.13 darbības mērķis ir 2026.gadā noslēgt reorganizāciju un nodot savus aktīvus un saistības mātes uzņēmumam SIA IREF Center.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

2025.gadā par Sabiedrības Nr.13 kapitāldaļu turētāju kļuva SIA IREF Center, kas ir AS INDEXO REAL ESTATE Fund grupā ietilpstošs uzņēmums. Sabiedrība Nr.13 2025. gadu noslēdza ar peļņu 181 810 EUR apmērā.

Pārskata periodā Sabiedrībai Nr.13 nepiederēja pašai savas kapitāla daļas, tai nebija filiāļu vai pārstāvniecību.

Sabiedrības Nr.13 pamatkapitāls ir 589 592 EUR apmērā (2024: 100 000 EUR), un to veido 589 592 kapitāla daļas (2024: 100 000). Vienas kapitāla daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

2026.gada 4. martā noslēdzās Sabiedrības Nr.13 reorganizācijas process, kura rezultātā Sabiedrība Nr.13 tika pievienota mātes sabiedrībai SIA IREF Center.

SIA IREF RETAIL 4 (meitas sabiedrība)

Darbības apraksts

SIA IREF RETAIL 4 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.14) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2025.gada 08.augustā.

Sabiedrības Nr.14 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.14 darbības veids ir kontrolāciju sabiedrību darbība.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrība Nr.14 dibināta pārskata gadā ar mērķi kļūt par kontrolāciju turētāju meitas kompānijām. Pārskata gadā Sabiedrība Nr.14 kļuva par SIA RCH Management (reģ.nr. 40103664768, Latvija) un Voluntas Invest OU (reģ.nr. 12828715, Igaunija) 100% kapitāldaļu turētāju. Sabiedrība Nr.14 2025.gadu ir noslēgusi ar zaudējumiem 108 739 EUR apmērā, kas galvenokārt radušies no procentu maksājuma par aizdevumu un uzņēmuma ienākuma nodokli (UIN) par pārskata gadu.

Sabiedrībai Nr.14 nepiederēja pašai savas kapitāla daļas, kā arī Sabiedrībai Nr.14 nav filiāles un pārstāvniecības. Sabiedrības Nr.14 pamatkapitāls sastāda 18 500 000.00 EUR, un to veido 18 500 000 daļas. Vienas daļas nominālvērtība ir 1.00 EUR.

SIA RCH Managment (SPV)

Darbības apraksts

SIA RCH Managment (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.15) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2013.gada 26.aprīlī.

Sabiedrības Nr.15 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.15 darbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana.

Sabiedrībai Nr.15 pieder un tā apsaimnieko tirdzniecības centru "DAMME", kas atrodas Rīgā, Kurzemes prospektā 1A. Centra platība ir 13,730 m² un tajā telpas nomā vairāk kā 100 nomnieku.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

SIA RCH Managment (SPV) (turpinājums)

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrība Nr.15 pārskata gadā guva peļņu 5 474 179 EUR apmērā, un vadība to vērtē kā labu rezultātu. Peļņas pieaugumu nodrošināja nomas ieņēmumu pieaugums, kā arī būtisks pozitīvs efekts no Sabiedrībai Nr.15 piederošā ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas.

Pārskata gadā notika Sabiedrības Nr.15 īpašnieka maiņa. Par jauno Sabiedrības Nr.15 īpašnieku kļuva SIA IREF Retail 4, kura lielākais akcionārs ir AS INDEXO REAL ESTATE FUND.

2025. gada decembrī Sabiedrība Nr.15 pieņēma lēmumu par pamatkapitāla samazinājumu 2 405 000 EUR apmērā. Pamatkapitāla samazināšana tika reģistrēta Uzņēmumu reģistrā 2026. gada 23.janvārī.

Voluntas Invest OU (SPV)

Darbības apraksts

Voluntas Invest OU (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.16) reģistrēta Igaunijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2013.gada 26.aprīlī.

Sabiedrības Nr.16 juridiskā adrese ir Tallinna iela 88, 93892, Sāres apgabals, Igaunija. Sabiedrības Nr.16 darbības veids ir sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana.

Sabiedrībai Nr.16 pieder un tā apsaimnieko tirdzniecības centru "Auriga", kas atrodas Igaunijā. Centra platība ir 13,550 m² un tajā telpas nomā vairāk kā 40 nomnieku.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrība Nr.16 pārskata gadā guva peļņu 420 275 EUR apmērā un vadība to vērtē kā labu rezultātu pret 2024. gada zaudējumiem 113 630 EUR apmērā. Peļņu nodrošināja nomas ieņēmumu pieaugums, kā arī būtisks pozitīvs efekts no Sabiedrībai Nr.16 piederošā ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas.

Pārskata gadā notika Sabiedrības Nr.16 īpašnieka maiņa. Par jauno Sabiedrības Nr.16 īpašnieku kļuva SIA IREF Retail 4, kura lielākais akcionārs ir AS INDEXO REAL ESTATE FUND.

SIA IREF Office 2 (meitas sabiedrība)

Darbības apraksts

SIA IREF Office 2 (turpmāk tekstā arī – Sabiedrība Nr.17) reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2025.gada 27.augustā. Tās iepriekšējais nosaukums SIA IREF RETAIL 5. Sabiedrības Nr.17 juridiskā adrese ir Elizabetes iela 13-1, Rīga, LV-1010. Sabiedrības Nr.17 darbības veids ir kontrolakciju sabiedrību darbība.

Sabiedrība Nr.17 tika izveidota ar mērķi, lai iegādātos cita uzņēmuma kapitāldaļas.

Sabiedrības darbība pārskata gadā

Sabiedrībai Nr.17 pārskata gadu noslēdza ar zaudējumiem 1442 EUR.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

5. Pielikums

Debitoru parādi	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Pircēju un pasūtītāju parādi	568 848	78 625
Nodokļu pārmaksas	-	33 997
Citi debitori	116 278	-
Samaksātie avansi	-	18 777
Piegādātāju pārmaksas	-	507
Kopā:	685 126	131 906

6. Pielikums

Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izmaksas	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Bankas komisija par kredīta izskatīšanu	375 070	320 237
Apdrošināšanas maksājumi	30 504	6 236
Citas nākamo periodu izmaksas	62 500	36 512
Izmaksas par nākotnes projektiem	141 722	343 359
Uzkrātie ieņēmumi no ieguldījuma īpašumiem	519 741	80 074
Kopā:	1 129 537	786 418

7. Pielikums

Kreditēstāde	Sabiedrība	31.12.2025.			31.12.2024		
		Izsniegšanas datums	EUR	Aizdevuma termiņš	Izsniegšanas datums	EUR	Aizdevuma termiņš
Rietumu Banka AS	SIA V61	04.02.2025.	3 300 000	01.09.2029.	13.12.2023.	3 132 949	01.09.2029.
Swedbank AS (līdz 20.06.2024) tagad Rietumu banka	SIA PB10	20.06.2024.	4 361 539	27.05.2029.	14.06.2023.	4 500 000	27.05.2029.
Swedbank AS	SIA E89	14.06.2023.	4 211 538	23.05.2028.	14.06.2023.	4 350 000	23.05.2028.
BluOr Bank AS, līdz 08.08.2025.	LP2 Management SIA	-	-	29.10.2028.	03.11.2023.	10 640 448	29.10.2028.
SEB Banka AS, no 09.08.2025.	LP2 Management SIA	14.08.2025.	9 405 341	27.06.2030.	-	-	-
BluOr Bank AS, līdz 08.08.2025.	SIA Pasta 14	-	-	29.10.2028.	28.12.2024.	4 300 000	29.10.2028.
SEB Banka AS, no 09.08.2025.	SIA Pasta 14	14.08.2025.	6 298 779	27.06.2030.	-	-	-
AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”	SIA Pasta 14	17.07.2025.	137 127	24.01.2031.	-	-	-
Citadele bank LT branch	Bumani Turtas UAB (pirms reorganizācijas IREF Retail UAB)	12.08.2024.	10 627 160	08.08.2029.	12.08.2024	10 961 874	08.08.2029.
Swedbank AS	SIA IREF Retail 3	20.05.2025.	23 673 567	31.03.2030.	-	-	-
Citadele Banka	SIA Barona Ēkas	05.08.2025.	2 850 000	14.07.2030.	-	-	-
Swedbank AS	SIA RCH Management	09.10.2025.	27 941 888	09.10.2030.	-	-	-
Swedbank AS	Voluntas Invest OU	09.10.2025.	10 283 624	09.10.2030.	-	-	-
Cits aizdevējs	SIA IREF Residential	-	-	-	-	251 301	15.05.2025

Kopā: 103 090 563 38 136 572

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

Kreditiestāde	Sabiedrība	Nodrošinājums (uz 31.12.2025.)
Rietumu Banka AS	SIA V61	* nekustamais īpašums Krišjāņa Valdemāra ielā 61, Rīga * visu aktīvu komercķīla * komercķīla uz SIA IREF Residential piederošajām SIA V61 daļām
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	SIA E89	* nekustamais īpašums Elizabetes iela 89, Rīga * visu aktīvu komercķīla * komercķīla uz SIA IREF Residential piederošajām SIA E89 daļām
SEB Banka AS, no 09.08.2025.	SIA Pasta 14	* nekustamais īpašums Pasta iela 14, Tukums, Tukuma nov. * pirmās kārtas komercķīla uz visu SIA Pasta 14 mantu * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA Pasta 14 daļām * Finanšu ķīla
AS Attīstības finanšu institūcija Altum	SIA Pasta 14	* pirmās kārtas komercķīla uz saules paneļiem, kas ir uzstādīti uz TC Tukums Rimi jumta * SIA LP2 Management galvojums
SEB Banka AS, no 09.08.2025.	SIA LP2 Management	* nekustamais īpašums Gaīlezera iela 8, Rīga * pirmās kārtas komercķīla uz visu SIA Pasta 14 mantu * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA Pasta 14 daļām * Finanšu ķīla
AS Attīstības finanšu institūcija Altum	SIA LP2 Management	* pirmās kārtas komercķīla uz saules paneļiem, kas ir uzstādīti uz TC Gaīlezers jumta * SIA Pasta 14 galvojums
Citadele Banka AS	Bumani Turtas UAB	* nekustamais īpašums Panevėžys, Klaipėdos g. 145, Lietuva * hipotēka uz 2397/7919 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, kas atrodas Panevėžys, Kniadiškių g. 1, Lietuva * pirmās kārtas komercķīla uz visu Bumani Turtas UAB mantu * komercķīla uz SIA New Bumani Invest piederošajām Bumani Turtas UAB daļām * Finanšu ķīla
Swedbank AS	SIA IREF RETAIL 3	* nekustamais īpašums e: Zunda krastmala 2, Rīga un Āzenes iela 5, Rīga * visu aktīvu komercķīla * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA IREF RETAIL 3 daļām
Rietumu Banka AS	SIA Barona Ēkas	* nekustamais īpašums Kr. Barona ielā 20/22, Rīga * visu aktīvu komercķīla * komercķīla uz AS Indexo Real Estate Fund piederošajām SIA Barona Ēkas daļām * finanšu ķīla
Swedbank AS	SIA RCH Management	* nekustamais īpašums Kurzemes prospekts 1A, Rīga; Kurzemes prospekts 3I, Rīga * nekustamais īpašums Tallinnas iela 88, Kudjape alevik, Sarema Tankla, Kudjape alevik, Sarema, Igaunija * visu aktīvu komercķīla * komercķīla uz SIA IREF RETAIL 4 piederošajām SIA RCH Management daļām
Swedbank AS	Voluntas Invest OU	* nekustamais īpašums Kurzemes prospekts 1A, Rīga; Kurzemes prospekts 3I, Rīga * nekustamais īpašums Tallinnas iela 88, Kudjape alevik, Sarema Tankla, Kudjape alevik, Sarema, Igaunija * visu aktīvu komercķīla * komercķīla uz SIA IREF RETAIL 4 piederošajām Voluntas Invest OU daļām

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

8. Pielikums

Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Nākamo periodu ieņēmumi	295 611	110 164
Uzkrātās saistības	308 317	156 634
No pircējiem saņemtie avansi	132 920	-
Kopā:	736 848	266 798

9. Pielikums

Pārējās saistības	31.12.2025. EUR	31.12.2024. EUR
Nomnieku iemaksātās drošības naudas	1 172 315	348 759
Parādi piegādātājiem un darbuzņēmējiem	255 023	191 875
Nodokļi un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	405 188	219 222
Būvniecības garantijas ieturējums	-	273 524
Pārējās saistības	226 791	21 090
Kopā:	2 059 317	1 054 470

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.

	31.12.2025. EUR			31.12.2024. 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)	4 126 503	-	-	1 242 885	-	-
Debitoru parādi (5.piezīme)	685 127	-	-	131 906	-	-
Uzkrātie ienākumi un nākamo periodu izmaksas (6.piezīme)	538 609	347 686	243 242	-	587 931	198 487
Kopā:	5 350 239	347 686	243 242	1 374 791	587 931	198 487
Saistības						
Kredītsaistības (7.piezīme)	-	2 914 929	100 175 634	38 136 572	1 228 043	36 908 529
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi (8.piezīme)	-	736 848	-	-	266 799	-
Pārējās saistības (9.piezīme)	-	2 059 317	-	-	983 967	70 503
Kopā:	-	5 711 094	100 175 634	38 136 572	2 478 809	36 979 032

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

11. Pielikums
Parakstītās kapitāla daļas

2025.gada 31.decembrī Koncerna mātes sabiedrībai bija 19 investori ar kopējo parakstīto un apmaksāto kapitālieguldījumu 63 916 560 EUR apmērā, neieskaitot akciju emisijas uzcenojumu.

		31.12.2025., EUR		31.12.2024., EUR	
Investors	Kapitālieguldījumu īpatsvars	Parakstītais kapitālieguldījums, ieskaitot emisijas uzcenojumu (Agio)	Kapitālieguldījumu īpatsvars	Parakstītais kapitālieguldījums	
Ieguldījumu plāns "INDEXO Jauda 16-55" (plāna pārvaldnieks ir IPAS INDEXO)	49.92%	19 711 482	49.84%	15 569 998	
Ieguldījumu plāns "INDEXO Izaugsme 55-62" (plāna pārvaldnieks ir IPAS INDEXO)		13 722 393			
LATPRO 2 AS	7.43%	4 845 141	15.88%	4 999 999	
SIA Dziela	8.20%	5 298 683	11.24%	3 469 635	
Balcia Insurance SE	1.49%	969 028	3.18%	1 000 000	
SIA VITAADVERT	1.50%	961 215	3.21%	992 571	
SIA Panda Investment	0.75%	480 608	1.61%	496 286	
SIA M3 Capital	0.75%	480 608	1.61%	496 286	
SIA AR investīcijas	0.90%	577 961	1.93%	596 815	
SIA KF Holding	0.75%	480 608	1.61%	496 286	
SIA Fillmore Investment	0.41%	260 021	0.87%	268 503	
SIA Spinner Investments	0.41%	260 021	0.87%	268 503	
SIA Provendi asset management AIFP	0.14%	87 157	0.29%	90 000	
SIA RG Investīcijas	0.29%	187 839	0.63%	193 967	
AS GIVALDI	0.44%	290 796	0.64%	200 000	
UAB Laurus Holding	16.45%	11 057 013	-	-	
SIA Agenda Capital	0.15%	96 903	0.32%	100 000	
SIA MMM Hold (iepriekš SIA "RS Vulture 3")	0.36%	247 500	-	-	
SIA Vikingi 2	8.82%	6 371 000	-	-	
SIA LATIO	0.84%	577 501	-	-	
SIA New Bumani Invest	-	-	6.29%	1 999 999	
Kopā	100%	66 963 478	100%	31 238 848	

	Aprēķinātās izmaksas investoriem	t.sk. Naudas izmaksas investoriem	Aprēķinātās izmaksas investoriem	t.sk. Naudas izmaksas investoriem
Kapitālieguldījumu izmaksas				
Visi kapitāldaļu īpašnieki (dividende)	332 629	332 629	-	-
Kopā:	332 629	332 629	-	-
Koncerns 2025. gadā veica izmaksas (dividendes) saviem ieguldītājiem.				

12. Pielikums
Ienākumi no ieguldījuma īpašuma

	2025 EUR	2024. EUR
Nomas maksa, komunālie pakalpojumi un apsaimniekošana	13 676 086	4 381 831
Kopā:	13 676 086	4 381 831

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

13.Pielikums
Procentu ienākumi

	2025. EUR	2024. EUR
Procentu ieņēmumi no naudas ieguldījuma uz pieprasījumu	231 244	186 769
Kopā:	231 244	186 769

14.Pielikums
Pārējie ienākumi

	2025. EUR	2024. EUR
Pārējie ieņēmumi	238 351	22 883
Kopā:	238 351	22 883

15. Pielikums
Atlīdzība AIFP

	2025 EUR	2024 EUR
Samaksātā pārvaldības maksa AIFP	507 758	238 809
Kopā:	507 758	238 809

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).

Fonda pārvaldnieks ir tiesīgs uz papildu komisiju, ja ienesīguma rezultāts, izteikts gada procentos, pārsniedz 7% (septiņi procenti) gadā (Atskaites vērtība). Papildu komisija tiek aprēķināta kā 15% (piecpadsmit procenti) no starpības starp ienesīguma rezultātu un Atskaites vērtību (periodiem, kas garāki par vienu gadu, izsakot to kopējā pieauguma %), reizinot to ar Papildu komisijas pārskata perioda ikmēneša vidējo NAV vērtību.

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

16. Pielikums

Pārējie fonda pārvaldes izdevumi

	2025. EUR	2024. EUR
Personāla un amatpersonu izmaksas	43 738	40 880
Juridisko pakalpojumu, finanšu pārskatu revīzijas un grāmatvedības izdevumi	66 683	50 886
Telpu noma	-	545
Citi ārpakalpojumi	10 506	4 144
Bankas komisijas	663	736
Nemateriālo ieguldījumu vērtības amortizācija	3 668	3 668
Citi administratīvie izdevumi	4 155	-
Direktoru un amatpersonu CTA	2 800	2 800
KOPĀ:	132 213	103 659

17.pielikums

Pārējie izdevumi

	2025 EUR	2024 EUR
Komunālie, apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumi	3 230 871	1 280 522
Procentu maksājumi	3 682 505	1 939 558
Bankas komisijas	127 325	66 107
Administrācijas izmaksas	237 029	234 083
Nekustamā īpašuma nodoklis	466 168	180 878
Amortizācijas reverss politikas maiņas rezultātā	-	(216 972)
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	222 979	11 056
Citi profesionāli ārpakalpojumi	513 816	-
Neatskaitāmais PVN priekšnodoklis	209 469	159 509
Kopā:	8 690 161	3 655 191

18. Pielikums

Ieguldījumu vērtības pieaugums / (samazinājums)

	2025 EUR	2024 EUR
Ienākumi / (izdevumi) no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas patiesajā vērtībā:	2 051 992	260 121
<i>SIA LP2 Management un SIA Pasta 14</i>	-	320 251
<i>SIA LP2 Management</i>	373 778	-
<i>SIA Pasta 14</i>	192 224	-
<i>SIA E89</i>	165 232	(26 892)
<i>SIA V61</i>	26 250	(199 083)
<i>SIA PB10</i>	307 209	45 845
<i>SIA Barona ēkas</i>	49 097	-
<i>SIA IREF Retail 3</i>	388 548	-
<i>SIA RCH management</i>	(25 988)	-
<i>OU Voluntas invest</i>	175 642	-
<i>UAB Būvniecības Turtas</i>	400 000	120 000
Kopā:	2 051 992	260 121

AKCIJU SABIEDRĪBA INDEXO REAL ESTATE FUND
(VIENOTAIS REĢISTRĀCIJAS NUMURS 40203443258)
KONSOLIDĒTAIS GADA PĀRSKATS PAR PERIODU
NO 2025.GADA 1.JANVĀRA LĪDZ 2025. GADA 31.DECEMBRIM

19. Pielikums

Darbinieku skaits

Koncernā ietilpst mātes sabiedrība, meitas uzņēmumi un SPV sabiedrības. Pārsvārā koncerna uzņēmumiem nav algotu darbinieku — pārvaldes funkcijas veic valdes locekļi, kuri par šo pienākumu izpildi saņem atalgojumu no Fonda pārvaldnieka. Fondā atalgojumu saņem viens padomes loceklis.

20. Notikumi pēc bilances datuma

2026.gada sākumā Fonda meitas sabiedrībai tika atbalstīts priekšlikums par nekustamā īpašumā esošo dzīvokļu sadali atsevišķos dzīvokļu īpašumos un to pakāpenisku pārdošanu ar mērķi atbrīvot kapitālu un to atkārtoti ieguldīt komerciālos aktīvos.

2026.gada martā Fonds pabeidza SIA Barona Ēkas reorganizāciju, pievienojot to SIA IREF Center, kā rezultātā SIA IREF Center kļuva par biroju ēkas Kr. Barona iela 20/22 ēkas īpašnieku.

2026. gada martā SIA IREF RETAIL 5 tika mainīts nosaukums uz SIA IREF OFFICE 2.

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

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

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