

Pamatinformācijas dokuments

Mērķis

Šis dokuments sniedz jums nozīmīgāko informāciju par šo ieguldījumu objektu. Šis nav mārketinga materiāls. Šī informācija ir nepieciešama saskaņā ar likumu, lai jums palīdzētu saprast šī produkta būtību, risku, izmaksas, potenciālos ieguvumus un zaudējumus, kā arī palīdzēt jums salīdzināt šo produktu ar citiem produktiem.

Produkts

Produkts: “NCH Baltic Real Estate Opportunity Fund I AIF”, piešķirtais kods AF271 (“Fonds”).

Fonda pārvaldnieks: SIA “NCH Baltics AIFP”, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas ir reģistrēta Latvijā. Juridiskā adrese: Ķelnes iela 1, Rīga, LV1014, Latvija. www.nchbaltics.eu. Lai saņemtu vairāk informācijas, lūdzu zvaniet uz tel. nr. +371 67 228 086

Kompetentā iestāde: Latvijas Banka ir atbildīga par Fonda pārvaldnieka pārraudzību attiecībā uz šo Pamatinformācijas dokumentu.

Šī dokumenta datums: 2022. gada 28. janvāris. Grozīts un pārformulēts 2023. gada 28. aprīlī.

Uzmanībai: Jūs gatavojaties iegādāties produktu, kas nav vienkāršs un var būt grūti saprotams.

Kas ir produkts?

Veids: Produkts ir “gaiši zaļš” (atbilstoši SFDR 8.pantam) slēgts alternatīvo ieguldījumu fonds (investori nevar izpirkt Fonda daļas), kurš ir ticis nodibināts kā Latvijā reģistrēta komandītsabiedrība, kuru pārvalda Fonda pārvaldnieks atbilstoši Sabiedrības Līgumam. Katrs ieguldītājs pievienojas personālsabiedrībai noslēdzot parakstīšanās līgumu un piekrīst veikt kapitāla ieguldījumu.

Mērķi

Fonda mērķis ir gūt pozitīvu atdevi, ieguldot Baltijas valstu nekustamajos īpašumos ar skaidri redzamu stratēģiju, kā nonākt pie naudas plūsmas, un kurim piemīt potenciāls uz to vērtības pieaugumu. Fonds veiks ieguldījumus nozīmīgākajās Baltijas valstu pilsētās, dodot priekšroku īpašumiem, kas atrodas pilsētās un lidostu tuvumā. Fonds iegādāsies, attīstīs, pārbūvēs, iznomās, pārvaldīs un pārdos daudzveidīgu īpašumu portfeli, kas sastāvēs no loģistikas, industriāla rakstura, ofisa, dzīvojamo (ieskaitot zemes gabalus to sadalīšanai) un viesnīcu īpašumiem (tos pārveidojot par dzīvojamiem īpašumiem). Fonds tieksies palielināt atdevi, iegādājoties īpašumus, kuru vērtību var palielināt tos renovējot, pārveidojot, attīstot un/vai uzlabojot īpašuma pārvaldīšanu, izmantojot dažādas stratēģijas un turēšanas periodus. Primārais fokuss būs pilsētās esoši loģistikas/viegli industriālie naudas plūsmas objekti (parasti B vai C klases¹). Industriālo objektu vērtība tiks maksimāli palielināta, panākot augstākas nomas maksas un pārdošanas vērtību, kā arī minimizējot neiznomātās platības. Fonds veicinās iegādāto īpašumu vides un sociālos raksturlielumu uzlabošanu.

Fonds īsteno “pievienotās vērtības” un “iespēju” stratēģiju², un aktīvu iegādes cena vairumā gadījumu nepārsniedz 70% no to aizvietošanas vērtības līdz tā stāvoklim iegādes brīdī. Jebkurš ievērojams Fonda aktīvs tiks turēts atsevišķā īpaša nolūka sabiedrībā (SPV). Katra SPV var izmantot mērenu kredītatbalstu (līdz 70% no aktīva tirgus vērtības); kredīšanās var tikt veikta SPV līmenī (nevis Fonda līmenī). Ieguldītājam nav tiesības piedalīties lēmuma pieņemšanā attiecībā uz to, kādos investīciju objektos Fonda pārvaldnieks veiks ieguldījumus. Fonda atdevē būs atkarīga no nekustamā īpašuma tirgus apstākļiem, tostarp īres un nomas līmeņa, nomnieku pieprasījuma pēc loģistikas, industriālām un biroja telpām, kā arī pircēju pieprasījuma pēc dzīvokļiem un zemesgabaliem, komunālo pakalpojumu un citu pakalpojumu izdevumiem (tajā skaitā profesionālajām un īpašuma pārvaldīšanas izmaksām), uzturēšanas un būvniecības izmaksām, kā arī potenciālo īpašumu pircēju cenas izvērtējuma. Atdevē Fonda līmenī tiks noteikta kā tīrie ieņēmumi, kas iegūti no SPV (piem., dividendes, pamatkapitāla samazinājums vai ieņēmumi no SPV likvidācijas) vai SPV, kurai pieder aktīvs, pārdošanas, atskaitot ieguldījumus un izmaksas (tostarp turpmāk minētās Fonda izmaksas), kas nepieciešamas, lai ģenerētu neto tīros ieņēmumus. Dividenžu ienākumi var tikt sadalīti vai reinvestēti. Fonds veiks peļņas sadali ieguldītājiem saskaņā ar Fonda sabiedrības līgumu.

Nekustamajam īpašumam var būt nepieciešami būtiski uzlabojumi, un var būt nepieciešams ilgs laiks, līdz tas atrodas tādā stāvoklī, lai to varētu iznomāt vai pārdot. Aktīvi var tikt turēti visu turējuma periodu ar mērķi sasniegt maksimālu atdevi. Ieguldījumam Fondā ir zema likviditāte un Fonda pārvaldnieks nenodrošinās izplatīšanu otrreizējā tirgū, nedz arī ieguldījuma atpirkšanu.

Paredzētie privātie ieguldītāji

Fonda investori būs abu veidu: institucionālie (profesionālie) un privātie ieguldītāji (privāti klienti, kuri nav profesionāli ieguldītāji). Minimālais ieguldījums ir 20 000 EUR. Privātie ieguldītāji tiks atļauti tikai izņēmuma gadījumos pēc Fonda pārvaldnieka ieskatiem. Privātam ieguldītājam būs nepieciešams iesniegt rakstisku apliecinājuma, ka viņš/viņa ir spējīgs pieņemt neatkarīgu lēmumu ar kuru tiek veikts ieguldījums Produktā un, ka viņš/viņa apzinās visus riskus, tostarp risku zaudēt ieguldījumu vai daļu no tā, kas izriet no šāda ieguldījuma vai saistībām, kuras viņš/viņa ir uzņēmis.

Termiņš

Sākotnējais fiksētais Fonda darbības termiņš ir 10 gadi (sākot ar pirmo dienu, kad Fondā tiek uzņemti sākotnējie ieguldītāji). Fonda darbības termiņš var tikt pagarināts par diviem papildus periodiem, katrs par vienu gadu. Fonda darbības izbeigšana pirms termiņa var notikt: (1) ar Fonda pārvaldnieka lēmumu ar ieguldītāju vairākuma piekrišanu vai (ii) ar ieguldītāju lēmumu ar kvalificētu rezolūciju. Fonda darbības termiņš ir arī vēlamais Produkta turēšanas periods, kurā sagaidāma visstabilākā atdevē un viszemākais risks.

¹ C klases ēkas ir vecas ēkas. Tās ir jāpārbūvē, lai tās atbilstu mūsdienīgu noliktavu loģistikas prasībām. C klases objekti sākotnēji netika izmantoti kā noliktavas. Šādi objekti ir pārbūvēti angāri, ražošanas cehi un citas ar pamatdarbību nesaisītas telpas.

² “Pievienotās vērtības” stratēģija ir saistīta ar mērenu vai augstu risku, savukārt “Iespēju” stratēģija ir riskantākā no visām nekustamā īpašuma ieguldījumu stratēģijām. Ieguldījumi ar pievienoto vērtību komerciāla rakstura nekustamajā īpašuma parasti ir vērsti uz īpašumiem, kuriem ir naudas plūsma, bet laika gaitā cenšas palielināt šo naudas plūsmu, veicot īpašuma uzlabojumus vai mainot to pozīciju tirgū. Iespēju ieguldījumi nekustamajā īpašumā izmanto pievienotās vērtības pieeju, bet sper soli tālāk attiecībā uz riska līmeni. Iespēju īpašumiem parasti ir nepieciešama ievērojama uzlabošana, lai tiktu realizēti to potenciāls. Šie īpašumi to iegādes brīdī bieži būs brīvi no nomniekiem. Ēkas, kas iegādātas saskaņā ar šīm stratēģijām, bieži būs ar problēmām noslogojuma, apsaimniekošanas, vēlas apkopes jomā vai arī ar visu šo trīs problēmu kombinācijām. Šiem ieguldījumiem būs nepieciešamas ievērojamas zināšanas par nekustamo īpašumu, stratēģiska plānošana un to ikdienas uzraudzība no īpašnieku puses.

Papildus informācija par Fondu

Informācija (t.sk. ieguldījumu stratēģija, gada pārskati, u.t.t.) par Fondu un tā darbību ir pieejama ieguldītājiem bez maksas latviešu un angļu valodā Fonda sabiedrības līgumā noteiktajā kārtībā un tā tiek nosūtīta uz ieguldītāja norādīto e-pastu. Par citu praktisko informāciju lūdzam sazināties ar Fonda pārvaldnieku, rakstot uz info@nchbaltics.eu

Kādi ir riski un ko es varu saņemt pretī?

Riska un atlīdzības profils

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Zemāks risks

Augstāks risks

Fonda kopējais riska rādītājs ir "6" no 7. Jo augstāka ir pozīcija šajā skalā, jo lielāka ir iespējamā atdeve, bet risks arī ir lielāks. Produkta risks var būt ievērojami lielāks nekā tas, kas ir atspoguļots augstākredzamajā riska rādītāja kopsavilkumā, ja Produkts netiek turēts līdz Fonda termiņa beigām.

Galvenie riski ir šādi: tirgus risks, kredītrisks un likviditātes risks. Tirgus risks ir iespēja, ka ieguldītājam radīsies zaudējumi, kurus var izraisīt faktori, kas ietekmē ieguldījumu vispārējo veiktspēju tirgū. Tirgus risks var rasties procentu likmju, valūtas kursu, cenu, ģeopolitisko notikumu, ekonomisko apstākļu, u.c. pārmaiņu dēļ. Kredītrisks - vai Fonda aktīvi vai atbilstošais nodrošinājums, vai aktīvi, kas nodrošina Fonda maksājumu saistības, vienmēr līdz termiņa beigām ir līdzvērtīgi Fonda maksājumu saistībām pret ieguldītājiem. Likviditātes risks izriet no tā, ka ieguldījumu nav iespējams iegādāties vai pārdot pietiekami ātri, lai novērstu vai mazinātu zaudējumus.

Produktam ir būtisks likviditātes risks, jo Produktu daļu pārdošana var veikt tikai ar Fonda pārvaldnieka piekrišanu, un tirgus dalībnieki vai Fonda pārvaldnieks negarantē likviditāti, un Produkta likviditāte ir atkarīga tikai no pircēju vai pārdevēju pieejamības atsevišķos tirgū.

Fonds nav garantētais fonds un uz to neattiecas neviena garantiju programma. Ieguldītājam jāapzinās, ja iespējams 100% ieguldītā kapitāla zaudējumus. Tajā pašā laikā ieguldītāja atbildība nepārsniegs ieguldīto summu.

Katra ieguldītāja individuālie nodokļi apsvērumi, piemēram, ieguldītāja mītnes valstī pastāvošie normatīvie akti nodokļu jomā var ietekmēt faktisko izmaksu un individuālo neto atdevi.

Snieguma scenāriji

Zemāk redzami scenāriji ir ilustrācijas, kas ir balstītas uz pagātnes rezultātiem un noteiktiem pieņēmumiem. Tirgi nākotnē varētu attīstīties ļoti atšķirīgi. Tas, ko jūs iegūsiet no šī Produkta, ir atkarīgs no nākotnes tirgus rezultātiem. Tirgus attīstība nākotnē ir neskaidra un to nav iespējams precīzi paredzēt

	1 gads	5 gadi	10 gadi
Stresa scenārijs			
Ko Jūs varētu saņemt pēc izmaksām	5 574	2 746	-6 756
Katra gada vidējā peļņa	-50.5%	-32.1%	-23.2%
Nelabvēlīgs			
Ko Jūs varētu saņemt pēc izmaksām*	7 187	6 177	5 302
Katra gada vidējā peļņa	-29.7%	-10.8%	-4.4%
Vidējs			
Ko Jūs varētu saņemt pēc izmaksām	8 592	11 465	19 535
Katra gada vidējā peļņa	-14.3%	2.8%	7.5%
Labvēlīgs			
Ko Jūs varētu saņemt pēc izmaksām	8 965	17 283	26 423
Katra gada vidējā peļņa	-10.2%	10.8%	11.9%

*Šajā tabulā parādīta prognozētā atdeve četros dažādos iespējamajos scenārijos, pieņemot, ka ieguldījuma lielums ir 10 000 EUR. Šie scenāriji ilustrē, kāda varētu būt ieguldījuma atdeve. Jūs varat tos salīdzināt ar citu produktu scenārijiem. Tā kā Fondam nav vēsturisku rezultātu, scenāriji ir nākotnes rezultātu prognoze, kas balstīta uz pašreizējām tirgus prognozēm, un tos nevar uzskatīt par precīziem rādītājiem. Stresa scenārijs parāda, ko jūs varētu atgūt pavisam negatīvos tirgus apstākļos, un tajā nav ņemts vērā scenārijs, kurā Fonda pārvaldnieks nespēj jums izmaksāt līdzekļus. Norādītajos skaitļos ir iekļautas visas ar pašu Produktu saistītās izmaksas, taču tajos var nebūt iekļautas visas izmaksas, ko Jūs maksājat savam konsultantam vai starpniekam. Dotajos skaitļos nav ņemta vērā jūsu personīgā nodokļu situācija, kas arī var ietekmēt to, cik daudz jūs saņemat.

Kas notiks, ja NCH BALTICS AIFP nespēs jums samaksāt?

Fonda snieguma dēļ jums var rasties finansiāli zaudējumi. Šos zaudējumus nesedz ieguldītāju kompensācijas vai garantiju sistēma. Fonda aktīvi ir nodalīti no Fonda pārvaldnieka aktīviem. Tāpēc Fonda pārvaldnieka saistības neietekmēs Fonda aktīvus.

Kādas ir izmaksas?

Vienreizējas izmaksas	Iestāšanās maksa	0,0%	Maksas uzsākot ieguldījumu
	Izejas maksa	0,0%	Maksas par izstāšanos no ieguldījuma
Regulāras maksas un izmaksas	Pārvaldības maksa	1,8%	Izmaksas, kas saistītas ar jūsu ieguldījuma pārvaldīšanu, ir 1,8% gadā
	Fonda juridiskās, grāmatvedības, vērtēšanas un nerealizēto investīciju izmaksas	<ul style="list-style-type: none"> • Paredzams, ka 0.65% gadā no ieguldītā apjoma 	Izmaksas Fonda līmenī, kuras tiek sadalītas proporcionāli starp ieguldītājiem
Gadījuma izmaksas	Izmaksas par Fonda pārvaldnieka sniegumu	<ul style="list-style-type: none"> • Pirmkārt, 100% Ieguldītājiem, līdz katrs Ieguldītājs ir saņēmis summu, kas līdzvērtīga 7,5% IRR • Otrkārt, 100% "Carried Interest" partnerim, līdz kumulatīvā summa, kas tiek izmaksāta "Carried Interest" partnerim, ir vienāda ar 20% no Ieguldītājiem izmaksātajām summām. • Treškārt, 80% Ieguldītājiem un 20% "Carried Interest" partnerim 	Maksa, kas jāveic Fonda pārvaldniekam gadījumā, ja Fonds sasniedz IRR peļņas līmeni, pēc visu pārējo maksu un izmaksu atskaitīšanas.

Tabulā ir norādītas dažāda veida izmaksas, kuras tiek segtas no jūsu ieguldījuma.

Fonda maksas tiek izmantotas, lai segtu Fonda darbības izmaksas. Šīs izmaksas samazina iespējamās izmaksas ieguldītājiem. Detalizētāka informācija par izmaksām ir sniegta Fonda sabiedrības līguma sadaļā par izdevumiem un atlīdzībām.

Ieguldījums 10 000 EUR apmērā	1. gads	5. gads	10. gads
Kopējās kumulatīvās izmaksas	212	1194	3907
Ietekme uz gada atdevi (RIY)	2.12%	2.45%	3.94%

* Atdeves samazinājums (RIY) parāda to, kāda varētu būt vienreizējo izmaksu, regulāro maksu un izmaksu, un gadījuma izmaksu ietekme uz ieguldījumu atdevi. Iepriekšminētajā tabulā norādītas summas ir kumulatīvās izmaksas, kas aprēķinātas par trīs dažādiem turēšanas periodiem. RIY aprēķins ir balstīts uz Mēreno scenāriju un ietver visas pastāvīgās maksas uz izmaksas, kas varētu rasties turēšanas periodā pie hipotētiska 10 000 EUR liela ieguldījuma. Mērenais scenārijs paredz loģistikas nekustamo īpašumu portfeli (ataino aktīvus, kas pieejami tirgū), kas sasniedz pašreizējā tirgus nomas maksas, kam seko aktīva pārdošana turēšanas perioda beigās. Dotie skaitļi ir aplēses un nākotnē var mainīties.

Izņemot iepriekš minētas maksas, Fonds vai Fonda pārvaldnieks nevar noteikt citas maksas ieguldītājam. Ieguldītāji ir atbildīgi par maksām, kas saistīti ar viņu pašu ieguldījumu, kā arī izmaksām par juridiskajiem pakalpojumiem vai citu konsultantu pakalpojumiem.

Produktu nepiedāvās un neizplatīs ne konsultanti, ne izplatītāji, ne citas personas, kas pārdod Produktu vai konsultē par to.

Cik ilgi man ir jātur ieguldījums un vai es varu izņemt naudu pirms termiņa?

Pēc Fonda sabiedrības līguma noslēgšanas ieguldītājs kļūst par Fonda biedru līdz Fonda darbības izbeigšanai. Šī iemesla dēļ Fonda beigu termiņš ir arī ieteicamais Produkta turējuma periods. Līgumā nav paredzēts atteikuma vai atsaukuma periods. Iestājoties Fonda beigu termiņam, Fonda pārvaldnieks ierosina Fonda darbības izbeigšanu. Fonds var tikt likvidēts pirms Fonda beigu termiņa iestāšanās, gadījumos, kas ir minēti Fonda sabiedrības līgumā. Fonds ir slēgta tipa fonds un tā daļas nevar tikt izpirktas. Daļu izpiršana pirms Fonda termiņa beigām nav atļauta. Ieguldītājs var nodot savu ieguldījumu Produktā trešajai personai tikai ar Fonda pārvaldnieka iepriekšēju piekrišanu. Ieguldītājam ir jāapzinās risks, ka ne vienmēr būs iespējams pārdot ieguldījumu Produktā otrreizējā tirgū un, ka pārdošanas cena var būt zemāka par ieguldījuma apmēru vai zemāka par Produkta proporcionālās daļas pēdējo noteikto vērtību.

Kā es varu iesniegt sūdzību?

Ieguldītājam ir tiesības bez maksas rakstiski nosūtīt sūdzības un citus iesniegumus, kas attiecas uz Fonda pārvaldnieka sniegtajiem pakalpojumiem. Pieteikumam ir jābūt rakstītam latviešu vai angļu valodā un tajā ir jābūt skaidram problēmjautājumu izklāstam, pamatojumam un sūdzības būtībai. Iesniegumam ir jābūt parakstītam, norādot Ieguldītāja vai Ieguldītāja pārstāvja vārdu. Iesniegumā ir jānorāda adrese atbildes nosūtīšanai. Nosūtot iesniegumu uz e-pasta adresi, tam ir jābūt parakstītam ar drošu elektronisku parakstu. Iesniegumu ir jānosūta uz sekojošu adresi: SIA NCH Baltics AIFP, Ķelnes iela 1, Rīga, LV-1014, vai uz e-pastu: info@nchbaltics.lv. Pieteikumu un sūdzību izskatīšanas kārtība atrodama www.nchbaltics.eu.

Ieguldītājam, kurš ir uzskatāms par patērētāju Patērētāju tiesību aizsardzības likuma izpratnē, ir tiesības iesniegt Patērētāju tiesību aizsardzības centram sūdzības vai citus iesniegumus par šī dokumenta un likuma pārkāpumiem, ja tie ir saistīti ar Fonda pārvaldnieka sniegtajiem pakalpojumiem.

Tāpat Ieguldītājam ir iespēja vērsties Latvijas Bankā ar sūdzību par šajā dokumentā sniegtās informācijas pilnīgumu. Prasību par Fonda pārvaldnieka darbību Ieguldītājs var iesniegt tiesā Latvijas Republikas likumos noteiktajā kārtībā.

Cita būtiska informācija

Šajā dokumentā sniegtā informācija un aprēķini ir veikti saskaņā ar ES regulām, taču neietver visu informāciju par Fondu. Informāciju par Fonda pārvaldību, tajā skaitā Fonda pieeju ESG jautājumiem, var atrast www.nchbaltics.eu. Šajā dokumentā nav datu par Fonda vēsturiskās darbības rezultātiem.