

**SLĒGTAIS ALTERNATĪVO IEGULDĪJUMU FONDS
"BALTIC PEARL REAL ESTATE FUND"**

Reģ. Nr. FL123-01.02.098/93

**2019. GADA PĀRSKATS
(8. FINANŠU GADS)**



Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2019. gada pārskats
(EUR)

2

SATURA RĀDĪTĀJS

INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMU FONDU	3
ALTERNATĪVO IEGULDĪJUMU FONDA PĀRVALDNIKA ZIŅOJUMS	4
PAZIŅOJUMS PAR AIFP ATBILDĪBU	5
TURĒTĀJBANKAS ZIŅOJUMS	6
FINANŠU PĀRSKATI:	
AKTĪVU UN SAISTĪBU PĀRSKATS	7
IENĀKUMU UN IZDEVUMU PĀRSKATS	8
NETO AKTĪVU KUSTĪBAS PĀRSKATS	9
NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS	10
FINANŠU PĀRSKATA PIELIKUMI	11
REVIDENTU ZIŅOJUMS	21

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2019. gada pārskats
(EUR)

INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMU FONDU

Fonda nosaukums:	Baltic Pearl Real Estate Fund
Fonda veids:	Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds
Fonda reģistrācijas datums:	2012. gada 19. aprīlis
Fonda numurs:	FL123-01.02.098/93
Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieka (turpmāk "AIFP") nosaukums:	CBL Asset Management IPAS
AIFP juridiskā adrese:	Republikas laukums 2a, Rīga, LV-1010, Latvija
AIFP reģistrācijas numurs:	40003577500
Licences AIFP darbībai numurs:	06.03.07.098/181
Fonda līdzekļu turētājbankas nosaukums:	Akciju sabiedrība "Citadele banka"
Fonda līdzekļu turētājbankas juridiskā adrese:	Republikas laukums 2a, Rīga LV-1010, Latvija
Fonda līdzekļu turētājbankas reģistrācijas numurs:	40103303559
Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības - AIFP padomes locekļu, valdes locekļu un fonda pārvaldnieku vārds un uzvārds:	<i>Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības padome:</i> Padomes priekšsēdētājs – Juris Jākobsons – iecelts 11.10.2010. Padomes priekšsēdētāja vietnieks – Vladimirs Ivanovs – iecelts 06.11.2012. Padomes loceklis – Peter Meier – iecelts 30.09.2015. <i>Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības valde:</i> Valdes priekšsēdētājs – Kārlis Purgailis – iecelts 08.09.2017. Valdes loceklis – Zigurds Vaikulis – iecelts 19.04.2007. Valdes locekle – Lolita Sičeva – iecelta 11.05.2015. Valdes loceklis – Andris Kotāns – iecelts 11.05.2015. <i>Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieki:</i> Investīciju komitejas loceklis – Kārlis Purgailis – iecelts 17.10.2017. Investīciju komitejas locekle – Kristīne Volka – iecelta 17.10.2017.
Fonda meitas sabiedrības:	Sabiedrība ar ierobežoto atbildību "Amulas Estate" Amulas iela 2, Jūrmala, LV-2015, Latvija <i>Līdzdalības daļa kapitālā: 100%</i> Sabiedrība ar ierobežoto atbildību "Bulduru 29" Madonas iela 5 - 61, Jūrmala, LV-2015, Latvija <i>Līdzdalības daļa kapitālā: 100%</i> Sabiedrība ar ierobežoto atbildību "Jūras pērles" Bulduru prospekts 21 – 2, Jūrmala, LV-2010, Latvija <i>Līdzdalības daļa kapitālā: 100%</i>
Finanšu pārskata periods	2019. gada 1. janvāris – 2019. gada 31. decembris
Revidents	KPMG Baltics AS Licences Nr. 55 Vesetas iela 7, LV-1013, Rīga, Latvija

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2019. gada pārskats
(EUR)

ALTERNATĪVO IEGULDĪJUMU FONDA PĀRVALDNIKA ZIŅOJUMS

Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds "Baltic Pearl Real Estate Fund" (turpmāk tekstā – Fonds) ir pārreģistrēts Finanšu un kapitāla tirgus komisijā 18.03.2015 (FKTK kods – AF160). Fondu pārvalda Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieks "CBL Asset Management" IPAS (turpmāk tekstā – AIFP), reģ. nr. 40003577500, juridiskā adrese un atrašanās vieta ir Republikas laukums 2A, Rīga, LV-1010, licence Nr. 06.13.08.098/354 alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka darbībai izsniegta 10.01.2014. Fonda ieguldīšanas mērķis ir nodrošināt Fonda ieguldītājiem kapitāla pieaugumu, veicot investīcijas, galvenokārt, nekustamā īpašuma objektos, kas reģistrēti Baltijas valstīs. Starplaikos starp darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem, vai pirms un pēc to izpildes, Fonda naudas līdzekļi var tikt izvietoti arī finanšu instrumentos. Pārskata gadā nekādu izmaiņu ieguldījumu politikā nebija.

Pārskata perioda beigās neto aktīvu kopējais apmērs bija EUR 4,501,648, un vienas ieguldījumu apliecības vērtība bija EUR 562,71. Ieguldījuma fonda ienesīgums pārskata periodā bija negatīvs -2.49% (2018: - 4.39%). Fonda pārvaldes izdevumi pārskata gadā sasniedza EUR 81,651 (2018: EUR 83,499).

Fonds nākotnē plāno veikt iegādāto īpašumu tālāku attīstību, visdrīzāk piesaistot ārējos investorus. Fonds plāno arī nākotnes finanšu plūsmu ir saņēmis vēstuli no investora, kurā tiek pausts atbalsts papildus kapitāla injekcijai vai nepieciešamības gadījumā, piekrišana viena no Fonda īpašumu pārdošanai, ņemot vērā ātrās realizācijas cenu. Šobrīd notiek pārrunas ar potenciālo pircēju.

Pēc pārskata perioda beigām līdz gada pārskata apstiprināšanas dienai kā svarīgu notikumu, kam varētu būt būtiska ietekme uz Fonda aktīvu patiesām vērtībām un attiecīgi uz Fonda finansiālo stāvokli un tā sniegumu, jāmin koronavīrusa izplatība vispirmās Ķīnā, tad attīstītajā pasaulē. Tā kopējo negatīvo ietekmi uz dažādiem pasaules ekonomikas sektoriem un valstīm ir neiespējami novērtēt, kamēr vīrusa izplatība turpinās.

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2020

*Šis pārskats ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2019. gada pārskats
(EUR)

PAZIŅOJUMS PAR ALTERNATĪVO IEGULDĪJUMU FONDA PĀRVALDĒKĀ ATBILDĪBU

Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieka (turpmāk tekstā – AIFP) valde ir atbildīga par Slēgtā Alternatīvo ieguldījumu fonda "Baltic Pearl Real Estate Fund" (turpmāk tekstā – Fonds) finanšu pārskatu sagatavošanu.

Finanšu pārskati, kas atspoguļoti no 7. līdz 20. lappusei, ir sagatavoti, pamatojoties uz attaisnojuma dokumentiem, un sniedz patiesu priekšstatu par Fonda finansiālo stāvokli 2019. gada 31. decembrī un tā darbības rezultātu par periodu no 2019. gada 1. janvāra līdz 31. decembrim.

Iepriekš minētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumiem Nr. 286. par "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi". Pārskata periodā ir konsekventi izmantotas atbilstošas uzskaites metodes. Finanšu pārskata posteņi ir novērtēti saskaņā ar FKTK noteikumiem Nr. 286. Finanšu pārskatu sagatavošanas gaitā vadības pieņemtie lēmumi un izdarītie novērtējumi ir bijuši piesardzīgi un pamatoti.

AIFP valde ir atbildīga par atbilstošas uzskaites sistēmas nodrošināšanu, Fonda aktīvu saglabāšanu, kā arī krāpšanas un citu negodīgu darbību atklāšanu un novēršanu. Valde ir arī atbildīga par Latvijas Republikas Ieguldījumu pārvaldes sabiedrību likuma, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumu un citu LR likumdošanas prasību izpildi.

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2020

*Šis pārskats ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

TURĒTĀJBANKAS ZIŅOJUMS
par laika periodu no 2019.gada 01.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim

SAIF "Baltic Pearl Real Estate fund"
ieguldījumu apliecību turētājiem

Ar šo akciju sabiedrība "Citadele banka", reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra komercreģistrā 2010.gada 30.jūnijā ar vienoto reģistrācijas Nr. 40103303559, juridiskā adrese: Rīga, Republikas laukums 2A, apliecina, ka:

- saskaņā ar turētājbankas līgumu, kas noslēgts 2012.gada 11.aprīlī (turpmāk tekstā – Turētājbankas līgums), akciju sabiedrība "Citadele banka" (turpmāk tekstā – Turētājbanka) pilda turētājbankas funkcijas "CBL Asset Management" IPAS (turpmāk tekstā – Sabiedrība) nodibinātajam slēgtajam alternatīvo ieguldījumu fondam "Baltic Pearl Real Estate fund" (turpmāk tekstā – Fonds);
- Turētājbanka pilda Fonda turētājbankas funkcijas atbilstoši Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumam un citiem uz Turētājbanku attiecināmiem tiesību aktiem (turpmāk tekstā – Tiesību akti).

Turētājbanka ir atbildīga par Tiesību aktu prasību un Turētājbankas līguma izpildi. Galvenie Turētājbankas pienākumi ir sekojoši:

- turēt Fonda mantu saskaņā ar Tiesību aktu prasībām un Turētājbankas līgumu;
- nodrošināt Fonda kontu apkalpošanu, Sabiedrības rīkojumu pieņemšanu un izpildi, kā arī norēķinu veikšanu saskaņā ar Tiesību aktu prasībām un Turētājbankas līgumu;
- nodrošināt, lai Fonda neto aktīvu vērtība un Fonda daļas vērtība tiktu aprēķināta saskaņā ar Tiesību aktiem, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumiem, Fonda darbības noteikumiem un Fonda pārvaldes nolikumu;
- nodrošināt, lai Fonda ieguldījumu daļu emisija, pārdošana un atpakaļpirkšana notiktu saskaņā ar Tiesību aktiem, Fonda darbības noteikumiem un Fonda pārvaldes nolikumu;
- nodrošināt, lai Fonda ienākumi tiktu izlietoti atbilstoši Tiesību aktiem un Fonda darbības noteikumiem.

Laika periodā no 2019.gada 01.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim:

- Ieguldījumu apliecību emisija, pārdošana un atpakaļpirkšana tika veikta atbilstoši Tiesību aktu, Fonda darbības noteikumu un Fonda pārvaldes nolikuma prasībām;
- Fonda mantas turēšana tika veikta atbilstoši Tiesību aktu un Turētājbankas līguma prasībām;
- Fonda neto aktīvu vērtības aprēķināšana tika veikta atbilstoši Tiesību aktu, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumu, Fonda darbības noteikumu un Fonda pārvaldes nolikuma prasībām;
- Sabiedrības iesniegtie rīkojumi, kā arī veiktie darījumi ar Fonda mantu notika saskaņā ar Tiesību aktu, Fonda darbības noteikumu, Fonda pārvaldes nolikuma un Turētājbankas līguma prasībām.

Atskaites periodā Sabiedrības darbībās ar Fonda mantu netika konstatētas kļūdas vai neatbilstības piemērojamo Tiesību aktu prasībām.

Valters Ābele
valdes loceklis

Rīgā, 2020

*Šis pārskats ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2019. gada pārskats
(EUR)

AKTĪVU UN SAISTĪBU PĀRSKATS

	Piezīme	31/12/2019	31/12/2018 korigēts
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	4	28,571	125,330
Ieguldījumu īpašums	5	1,115,000	1,072,100
Izsniegtie aizdevumi	14	340,000	369,500
Ieguldījums meitas sabiedrībās	6	3,023,000	3,052,000
Pārējie aktīvi		1,554	6,492
Kopā aktīvi		4,508,125	4,625,422
Saistības			
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi		(6,477)	(5,793)
Pārējās saistības		-	(3,128)
Kopā saistības		(6,477)	(8,921)
Neto aktīvi		4,501,648	4,616,501

Pielikumi no 11. līdz 20. lpp. ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2020

*Šis pārskats ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

IENĀKUMU UN IZDEVUMU PĀRSKATS

	Piezīme	2019	2018 koriģēts
Pārskata perioda ienākumi			
Ienākumi no ieguldījumu īpašuma		160	2,750
<i>Kopā ienākumi</i>		160	2,750
Pārskata perioda izdevumi			
Atlīdzība AIFP		(40,355)	(35,566)
Atlīdzība turētājbankai		(7,121)	(6,276)
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi	7	(34,175)	(41,657)
<i>Kopā izdevumi</i>		(81,651)	(83,499)
Ieguldījumu vērtības samazinājums			
Realizētais ieguldījumu vērtības samazinājums	8	-	(155,803)
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/ samazinājums	9	(30,600)	28,899
<i>Kopā ieguldījumu vērtības samazinājums</i>		(30,600)	(126,904)
Nodokļi un nodevas		(2,762)	(4,299)
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu samazinājums		(114,853)	(211,952)

Pielikumi no 11. līdz 20. lpp. ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2020

*Šis pārskats ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

NETO AKTĪVU KUSTĪBAS PĀRSKATS

	2019	2018 koriģēts
Neto aktīvi pārskata gada sākumā	4,616,501	4,828,453
Ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšana	-	-
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu samazinājums	(114,853)	(211,952)
Neto aktīvu samazinājums pārskata gadā	(114,853)	(211,952)
Neto aktīvi pārskata gada beigās	4,501,648	4,616,501
Emitēto fonda ieguldījumu daļu skaits pārskata gada sākumā	8,000	8,000
Emitēto fonda ieguldījumu daļu skaits pārskata gada beigās	8,000	8,000
Neto aktīvi uz vienu fonda ieguldījumu daļu pārskata gada sākumā	577,06	603,55
Neto aktīvi uz vienu fonda ieguldījumu daļu pārskata gada beigās	562,71	577,06

Pielikumi no 11. līdz 20. lpp. ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2020

*Šis pārskats ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

	2019	2018 koriģēts
Ieguldījumu iegādes izdevumi	(50,000)	(102,845)
Ienākumi no ieguldījumu pārdošanas	35,000	15,000
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi, nodevas un nodokļi	(81,759)	(91,158)
Naudas un tās ekvivalentu samazinājums no pamatdarbības	(96,759)	(179,003)
Izdevumi par dalībnieku ieguldījuma atmaksu	-	-
Naudas un tās ekvivalentu samazinājums no finansēšanas darbības	-	-
Neto naudas un tās ekvivalentu samazinājums pārskata gadā	(96,759)	(179,003)
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā	125,330	304,333
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	28,571	125,330

Pielikumi no 11. līdz 20. lpp. ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.

 Kārlis Purgailis
 Investīciju komitejas loceklis

 Kristīne Volka
 Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2020

*Šis pārskats ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2019. gada pārskats
(EUR)

1. PIELIKUMS VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA

Fonda nosaukums:	Baltic Pearl Real Estate Fund (Fonds)
Fonda veids:	Slēgtais alternatīvo ieguldījumu fonds
Juridiskā adrese:	Republikas laukums 2a, Rīga, LV - 1010, Latvija
Fonda ieguldījumu politika:	Ieguldīšanas mērķis ir nodrošināt ieguldītājiem kapitāla pieaugumu, veicot investīcijas, galvenokārt, nekustamā īpašuma objektos, kas ir reģistrēti Baltijas valstīs.
Fonda darbības laiks:	10 gadi
Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieka nosaukums:	CBL Asset Management IPAS (Sabiedrība)

2. PIELIKUMS NOZĪMĪGU GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES PRINCĪPU KOPSAVILKUMS

Finanšu pārskatu sagatavošanas principi

SAIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumiem Nr. 286 "Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi" (Noteikumi), pielietojot šo Noteikumu 90.punktu. Saskaņā ar Noteikumu 90. punktā minēto Fonds, atkāpjoties no Noteikumos minētajiem novērtēšanas principiem, izvēlas pielietot Gada pārskatu un konsolidēto gada pārskatu likuma nosacījumus.

Finanšu pārskati sagatavoti saskaņā ar sākotnējo izmaksu principu, izņemot ieguldījumu īpašumus un ieguldījumus meitas sabiedrībās, kas uzskaitīti patiesajā vērtībā.

Finanšu pārskati aptver laika periodu no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim.

Ienākumu un izdevumu uzkrāšanas un atzīšanas politika

Visi ienākumi un izdevumi tiek uzskaitīti, pamatojoties uz uzkrāšanas principu.

Procentu ienākumi un izdevumi tiek atzīti ienākumu un izdevumu pārskatā, ņemot vērā aktīva/ saistību efektīvo procentu likmi. Procentu ienākumi un izdevumi ietver diskonta vai prēmijas amortizāciju, vai citas atšķirības starp sākotnējo procentus nesošā instrumenta uzskaites summu un tā summu dzēšanas brīdī, kas aprēķināta pēc efektīvās procentu likmes metodes.

Atbildību par Fonda pārvaldīšanu un turētājbankas funkciju veikšanu aprēķina kā noteiktu daļu no Fonda aktīvu vērtības un uzkrāj katru dienu, bet izmaksā reizi mēnesī.

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

Šajos finanšu pārskatos atspoguļotie rādītāji ir izteikti Latvijas Republikas oficiālajā valūtā – eiro (EUR).

Naudas līdzekļi

Fonda naudas līdzekļi ir Fonda prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm.

Meitas sabiedrības

Ieguldījumus meitas sabiedrību pamatkapitālā finanšu pārskatos uzrāda patiesajā vērtībā, saskaņā ar grāmatvedības politikas maiņu 2019.gadā.

2018.gada pārskats tika sagatavots ņemot vērā grāmatvedības politiku, kas paredzēja, ka Ieguldījumus meitas sabiedrību pamatkapitālā finanšu pārskatos uzrāda sākotnējā pašizmaksā, atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās, ja tādi pastāv.

Posteņu salīdzinājums grāmatvedības politikas maiņas rezultātā sniegts zemāk.

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2019. gada pārskats
(EUR)

	Pēc 2019.gada politikas	Politikas maiņas efekts	Pēc 2017.gada politikas
	31/12/2017		31/12/2017
Ieguldījums meitas sabiedrībā	2 887 356	339356	2 548 000
Kopā aktīvi	4 834 389	339356	4 495 033
Neto aktīvi	4 828 453	339356	4 489 097
Neto aktīvi uz vienu fonda ieguldījumu daļu pārskata gada beigās	603.56	42.42	561.14

	pēc 2019.gada politikas	Politikas maiņas efekts	pēc 2018.gada politikas
	31/12/2018		31/12/2018
Ieguldījums meitas sabiedrībā	3 052 000	222 155	2 829 845
Kopā aktīvi	4 625 422	222 155	4 403 267
Neto aktīvi	4 616 501	222 155	4 394 346
Realizētais ieguldījumu vērtības samazinājums	(155 803)	-	(155 803)
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/samazinājums	28 899	(117 201)	146 100
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu samazinājums	(211 952)		(94 751)
Neto aktīvi uz vienu fonda ieguldījumu daļu pārskata gada beigās	577.06	27.77	549.29

Ieguldījuma fonda darbības rādītāju dinamika no fonda reģistrācijas gada

	Neto aktīvi (EUR)	Ieguldījumu apliecību skaits	Ieguldījumu fonda daļu vērtība (EUR)	Ieguldījumu fonda ienesīgums*
31/12/2019	4 501 648	8000	562.71	(2.49%)
31/12/2018, pēc 2019 gada politikas	4 616 501	8000	577.06	(4.39%)
31/12/2018, pēc 2018 gada politikas	4 394 346	8000	549.29	(2.11%)

* Ienesīgums aprēķināts pieņemot, ka gadā ir 365 dienas.

Slēgtais AIF “Baltic Pearl Real Estate Fund” 2019. gada pārskats (EUR)

Finanšu instrumenti

Visi finanšu instrumenti tiek klasificēti aizdevumu un debitoru parādu kategorijā. Klasifikācija ir atkarīga no finanšu instrumenta iegādes nolūka. Vadība nosaka finanšu instrumenta klasifikāciju to sākotnējā atzīšanas brīdī.

Debitoru parādi

Debitoru parādi ir neatvasināti finanšu aktīvi, kas nekotējas aktīvā tirgū, ar fiksētiem vai nosakāmiem maksājumiem. Debitoru parādi bilancē ir klasificēti kā “Izsniegtie aizdevumi” un „Pārējie aktīvi”.

Aizdevumi un debitoru parādi sākotnēji tiek atzīti to iegādes vērtībā un turpmāk uzrādīti amortizētājā iegādes vērtībā, izmantojot efektīvo procentu likmju metodi, atskaitot uzkrājumus vērtības samazinājumam. Uzkrājumi vērtības samazinājumam tiek veidoti gadījumos, kad pastāv objektīvi pierādījumi, ka Fonds nevarēs saņemt parākus pilnā vērtībā atbilstoši sākotnēji noteiktiem atmaksas termiņiem. Būtiskas debitora finanšu grūtības, varbūtība, ka tiks sāta bankrota procedūra vai reorganizācija, kā arī maksājumu saistību nepildīšana ir pazīmes, ka aizdevumu un debitoru parādu vērtība ir samazinājusies. Uzkrājums vērtības samazinājumam ir starpība starp aktīva bilances vērtību un aplēstās nākotnes naudas plūsmas pašreizējo vērtību, kas noteikta diskontējot ar efektīvo procentu likmi. Uzkrājumu izmaiņas tiek iekļautas Ienākumu un izdevumu pārskatā.

Ieguldījumi nekustamajā īpašumā

Nekustamais īpašums sākotnēji tiek novērtēts atbilstoši iegādes izmaksām. Iegādes izmaksas aprēķina, pirkšanas cenai pieskaitot izdevumus, kas saistīti ar konkrētā nekustamā īpašuma iegādi (notāra izmaksas, valsts un pašvaldību nodevas utml.). Nekustamā īpašuma rekonstrukcijas, uzlabošanas un atjaunošanas izmaksas pieskaita nekustamā īpašuma sākotnējai vērtībai, ja paredzēts, ka šīs izmaksas palielinās no nekustamā īpašuma sagaidāmos nākotnes ekonomiskos labumus.

Turpmāk nekustamo īpašumu pārvērtē tā patiesajā vērtībā, pamatojoties uz tā tirgus vērtību. Fonda ieguldījumiem nekustamajā īpašumā tirgus vērtību nosaka reizi gadā. Ja pārskata perioda laikā nekustamā īpašuma tirgus vērtība kļūst ievērojami atšķirīga no tā vērtības pārskata perioda sākumā, Fonda nekustamā īpašuma pārvērtēšanu var veikt arī biežāk. Šajā gadījumā lēmumu par nekustamā īpašuma pārvērtēšanu pieņem Sabiedrības valde.

Tirgus vērtību nosaka Sabiedrības valdes apstiprināta ekspertu komisija. Vērtības izmaiņas tiek atspoguļotas kā nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums vai samazinājums.

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta atbilstoši “Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem” pēc vienas vai vairākām no sekojošām metodēm:

- 1) salīdzināmo darījumu metode;
- 2) ieņēmumu kapitalizācijas metode;
- 3) izmaksu metode;
- 4) aizstāšanas metode.

Atkarībā no vērtējamā objekta, ātrās realizācijas vērtība var būt mazāka par tirgus vērtību amplitūdā no 20% - 30%. Ekspertu komisija veic novērtējumu, balstoties uz piesardzības principu un piemērotākās vērtēšanas metodes izvēle notiek, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta Tirgus vērtības noteikšanai ekspertu komisija izmanto ne tikai pašu rīcībā esošo informāciju par attiecīgo objektu, bet arī novērtējumu, ko veicis kvalificēts licencēts vērtētājs, kas nav saistīts ar ekspertu komisiju, Fondu vai Sabiedrību. Parasti šajos vērtējumos tiek norādītas 2 vērtības:

- *tirgus vērtība* – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas;
- *ātrās realizācijas vērtība* – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa par kādu īpašuma valdījuma tiesībām būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp nelabprātīgu pārdevēju un pircēju, kas ir informēts par pārdevēja grūtībām, isākā laika posmā, kas ir neadekvāts mārketinga laikam kāds minēts tirgus vērtības definīcijā, pie tam ir specifiskas.

Ieguldījumi nekustamajā īpašumā tiek novērtēti priekšroku dodot tirgus vērtībai. Ņemot vērā, ka nekustamā īpašuma tirgū nav veikts pietiekams apjoms darījumu ar objektiem, kuru īpatnības būtu līdzīgas tām, kas piemīt Fonda objektiem, ekspertu komisijas vērtējums, kas tiek izdarīts 5 darba dienu laikā pēc pārskata perioda beigām, var atšķirties no faktiskās darījuma vērtības. Bez tam ekspertu komisijas vērtējums var atšķirties arī no vērtējuma, ko veicis pieaicinātais licencētais vērtētājs.

Slēgtais AIF “Baltic Pearl Real Estate Fund” 2019. gada pārskats (EUR)

Operatīvā noma

Aktīvi, kas tiek iznomāti operatīvajā nomā, tiek uzrādīti ieguldījumu īpašumu sastāvā patiesajā vērtībā. Nomās ieņēmumi no operatīvās nomas un no klientiem saņemtās priekšapmaksas tiek ietvertas visaptverošajā ienākumu pārskatā pēc lineārās metodes nomas perioda laikā.

Finanšu noma

Gadījumos, kad aktīvs iegūts uz finanšu nomas nosacījumiem un ar to saistītie riski un atbildības tiek nodotas nomniekam, bilancē tiek atzīts nomātais aktīvs un nomas saistības summās, kas vienādas ar nomāta aktīva patieso vērtību vai minimālo nomas maksājumu pašreizējo vērtību, ja tā ir zemāka. Minimālo nomas maksājumu pašreizējās vērtības aprēķināšanai lietotā diskonta likme ir nomā ietvertā procentu likme vai, ja to nav iespējams noteikt, piemēro nomnieka salīdzināmo aizņēmumu procentu likmi.

Nomāto aktīvu nolietojuma izdevumi un finansēšanas izdevumi, kas veidojas finanšu nomas rezultātā pārskata periodā, atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Ja nav pamatotas noteiktības, ka nomnieks iegūs īpašuma tiesības līdz nomas termiņa beigām, nomāto aktīvu pilnībā noraksta kā nolietojuma izdevumus nomas termiņā vai nomātā aktīva lietderīgās lietošanas laikā atkarībā no tā, kurš no tiem ir īsāks. Pretējā gadījumā nomāto aktīvu noraksta tā lietderīgās lietošanas laikā.

Finanšu aktīvu un saistību patiesā vērtība

Patiesā vērtība ir cena, kuru saņemtu par aktīva pārdošanu vai samaksātu par saistību nodošanu parastā darījumā, kas novērtēšanas datumā tiek noslēgts tirgus dalībnieku starpā pamata tirgū vai, ja tāda nav, visizdevīgākajā tirgū, kuram Fondam ir pieeja šajā datumā. Saistību patiesā vērtība atspoguļo saistību neizpildes risku. Ja pēc Fonda pārvaldes domām tādu finanšu aktīvu un saistību, kas netiek uzskaitīti patiesajā vērtībā, patiesā vērtība būtiski atšķiras no bilancē uzrādītās vērtības, tad šo aktīvu un saistību patiesā vērtība tiek atsevišķi atspoguļota finanšu pārskatu pielikumā.

Aplēšu izmantošana finanšu pārskatu sagatavošanā

Sagatavojot finanšu pārskatus, Sabiedrības vadībai nākas pamatoties uz zināmām aplēsēm un pieņēmumiem, kas ietekmē atsevišķus Fonda pārskatos atspoguļotos bilances un ienākumu un izdevumu pārskata posteņu atlikumus. Sagatavojot finanšu pārskatus, nozīmīgas aplēses tiek izmantotas galvenokārt saistībā ar nekustamā īpašuma vērtību un ieguldījumiem meitu sabiedrībās, kā arī nosakot atgūstamo vērtību debitoru parādiem. Attiecībā uz darbības turpināšanas pieņēmuma piemērošanu skatīt pielikumu 15.

Nākotnes notikumi var ietekmēt pieņēmumus, pamatojoties uz kuriem veiktas attiecīgās aplēses. Jebkāda aplēšu izmaiņu ietekme tiek atspoguļota finanšu pārskatos to noteikšanas brīdī.

Nodokļi

Fonda ieguldījumi nekustamajos īpašumos tiek aplikti ar nekustamā īpašuma nodokli. Fonds nav Latvijas Republikas (“LR”) uzņēmumu ienākuma nodokļa maksātājs.

3. PIELIKUMS INFORMĀCIJA PAR RISKU PĀRVALDĪŠANU

Ieguldījuma procesa risks var tikt definēts kā nevēlama rezultāta iestāšanās varbūtība, kas var materializēties konkrētajā tirgus ekonomikā konkrētajā laika posmā. Riska pārvaldīšana tiek raksturota kā riska identifikācija, mērīšana un tā iespējamā novēršana. Ieguldījuma process var tikt ietekmēts valūtas kursa riska, procentu likmju riska, cenu izmaiņu riska, kā arī kredītriska, likviditātes un citu – tajā skaitā arī operacionālo – risku rezultātā. Fonda ieguldījumu stratēģija tiek veidota tā, lai iespējami minimizētu minētos riskus, taču Sabiedrība negarantē to, ka nākotnē būs iespēja no tiem izvairīties pilnībā.

Risku pārvaldīšanas struktūra

Par riska identifikāciju un tā mērīšanu ir atbildīga neatkarīga struktūrvienība – Risku pārvaldes nodaļa, kas savā darbā izstrādā un prezentē riska profila informāciju Fondu pārvaldītājam. Fonda pārvaldītājs, savukārt, var pieņemt konkrētus lēmumus par nepieciešamību samazināt jau esošos vai potenciāli iespējamos riskus. Risku mērīšanas procesā tiek izmantoti sabiedrības izstrādāti modeļi, kas balstās uz vēsturiskiem datiem un tiek koriģēti atbilstoši ekonomiskajai situācijai. Atsevišķi modeļi tiek arī izmantoti, lai prognozētu finanšu riska faktoru izmaiņas gan normālos, gan atsevišķos ārkārtas finanšu tirgus gadījumos.

Ieguldījumu Fonda pārvaldītājs ievēro diversifikācijas principus, kā mērķis ir maksimāli mazināt ieguldījuma riskus, kas izstrādāti atbilstoši pārvaldīšanas politikai. Veicot ieguldījumus uz Fonda rēķina, Fonda pārvaldītājs iegūst pietiekami plašu informāciju par potenciālajiem vai iegūtajiem ieguldījumu objektiem, kā arī uzrauga tos nekustamos īpašumus, kuros tiks vai ir tikusi ieguldīta Fonda manta. Pirms

Slēgtais AIF “Baltic Pearl Real Estate Fund” 2019. gada pārskats (EUR)

iebkura ieguldījuma veikšanas tiek veikta nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atbilstoši Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem. Slēdzot līgumus ar trešajām personām, tiek izvērtēts darījuma partnera kredītrisks. Sabiedrība, izstrādājot Fonda ieguldījumu stratēģiju un nosakot riska limitus, veic analīzi par Fonda veikto ieguldījumu sadalījumu pa termiņiem, ģeogrāfisko izvietojumu un valūtu veidiem, izvērtējot katra šī faktora riska pakāpi. Pārvaldītājs stingri ievēro Fonda prospektā, Fonda pārvaldes nolikumā un Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktās normas un ierobežojumus.

Tirgus risks

Ar tirgus risku tiek saprasta iespēja, ka Fonda vērtība var samazināties, mainoties kādam no tirgus faktoriem, piemēram, mainoties procentu likmēm (procentu likmju risks), cenām nekustamā īpašuma tirgū, ārvalstu valūtas kursam (valūtas kursa risks) vai citiem tirgus riska faktoriem.

Procentu likmju risks

Procentu likmju risks Fondam nav būtisks, jo uz pārskata gada beigām Fondam nav procentus nesoši aktīvi un saistības.

Valūtas kursa risks

Valūtas kursa risks rodas gadījumā, ja finanšu instrumentu nominālā valūta Fondā atšķiras no Fonda valūtas. Valūtas kursa svārstības var radīt peļņu vai zaudējumus, atkarībā no valūtas kursa svārstību virziena un valūtas pozīcijas Fondā. Tā kā Fonds netiek pakļauts būtiskam valūtas kursa riskam, tad valūtas kursa izmaiņu iespējamā ietekme uz konkrētā Fonda vērtību netiek atspoguļota.

Kredītrisks

Ar kredītrisku tiek saprasta varbūtība, ka Fonda vērtība var samazināties, ja Fonda kontraģents vai nomnieks nebūs spējīgs vai atteiksies pildīt savas saistības. Līdz ar to, veicot darījumus ar Fonda aktīviem, tiek izvēlēti tikai droši kontraģenti ar labu reputāciju. Fonda pārvaldītājs regulāri seko līdzi Fonda sadarbības partneru maksāspējai, pēta to finansiālo stāvokli un informāciju masu mēdijos. Uz pārskata perioda beigām vienīgais Fonda kontrahents ar būtisku ekspozīciju bija Citadele Banka, kurā tika glabāti Fonda naudas līdzekļi. Ņemot vērā bankas akcionāru kvalitāti, kredītrisks šajā gadījumā tiek vērtēts kā nebūtisks. Citu debitoru parādus pārsvārā veido nesamaksātie rēķini un to kredītrisks tiek vērtēts kā nebūtisks.

Likviditātes risks

Likviditātes risks Fondam nav būtisks, jo uz pārskata gada beigām Fondam nav būtisku saistību.

4. PIELIKUMS PRASĪBAS UZ PIEPRASĪJUMU PRET KREDĪTIESTĀDĒM

	31/12/2019	31/12/2018	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2019	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2018 koriģēts
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm, AS „Citadele Banka”	28,571	125,330	0.63%	2.71%
Kopā prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	28,571	125,330	0.63%	2.71%

5. PIELIKUMS IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMS

	31/12/2019	31/12/2018	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2019	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2018 koriģēts
Zemes gabali bez apbūves	1,115,000	1,072,100	24,73%	23.18%
Kopā ieguldījumu īpašumi	1,115,000	1,072,100	24,73%	23.18%

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2019. gada pārskats
(EUR)

	31/12/2019	31/12/2018
Atlikums perioda sākumā	1,072,100	1,642,700
Ieguldījumu īpašumu pārdošana	-	(379,500)
Izmaiņas patiesajā vērtībā	42,900	(191,100)
Kopā ieguldījumu īpašumi	1,115,000	1,072,100

Ienākumi no nomas un saimnieciskās darbības izmaksas par gadu:

	Uzskaites vērtība	Uzskaites vērtība	Saimnieciskās darbības izmaksas	Saimnieciskās darbības izmaksas
	31/12/2019	31/12/2018	2019	2018 koriģēts
Izmātie ieguldījumu īpašumi	1,115,000	1,072,100	2,868	2,854
Kopā	1,115,000	1,072,100	2,868	2,854

Fonda ekspertu komisija ir apstiprinājusi sekojošas tirgus vērtības kā patiesās vērtības:

Pēc atrašanās vietas	31/12/2019	31/12/2018	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2019	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2018 koriģēts
Jūrmala, Bražciems	1,115,000	1,072,100	24.73%	23.18%
Kopā ieguldījuma īpašumi	1,115,000	1,072,100	24.73%	23.18%

Saimnieciskās darbības izmaksas ir atzītas Pārējās izmaksās ienākumu un izdevumu pārskatā.

Ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības novērtējums ir kategorizēts kā 3. līmenis patiesās vērtības hierarhijā. Zemāk uzrādīta ieguldījumu īpašuma patiesās vērtības novērtēšanai izmantotā vērtēšanas metode, kā arī būtiskākie nenovērojami dati:

Jūrmala, Bulduru prospekts 21

2018. gada 19. oktobrī SIA „Interbaltija” sagatavoja atzinumu par atlikušā dzīvokļa Nr. 2 un autostāvvietu, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Bulduru prospektā 21 tirgus vērtību, nosakot, ka visvairāk iespējamā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 369,500 ar pārdošanas termiņu 6 mēneši, savukārt, autostāvvietas visvairāk iespējamā orientējošā tirgus vērtība ir EUR 10,000. Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tika veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas, par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem, apkopošanu un analīzi. Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta, ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus.

2018. gada 10. decembrī tika noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums par nekustamā īpašuma pārdošanu par summu EUR 375,000, ar daļēju apmaksu 2018. gadā, 2019. gadā un pilnīgu apmaksu līdz 2020. gada 31. decembrim. Ņemot vērā darījuma struktūru ieguldījuma īpašums tika pārklasificēts uz finanšu nomu (skat. 16. pielikumu).

2018. gada 10. decembrī tika noslēgts Transporta stāvvietas pirkuma līgums par autostāvvietas pārdošanu par summu EUR 15,000.

Jūrmala, Bražciems

2019. gada 23. decembrī SIA „Interbaltija” sagatavoja atzinumu par nekustamā īpašuma, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Bražciems, tirgus vērtību, nosakot, ka visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir EUR 1,115,000 ar pārdošanas termiņu 12 mēneši. Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tika veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas, par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem, apkopošanu un analīzi. Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta, ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus. Nekustamā īpašuma kvadrātmetra cena 2018.gadā bija 4.23 eur/m² un 2019.gadā sekojoši 4.40 eur/m².

Kā norādīts 15. pielikumā, notikumi pēc pārskata gada beigām saistībā ar Covid-19 infekcijas uzliesmojumu var negatīvi ietekmēt ieguldījuma īpašumu patiesās vērtības aplēses 2020. gadā.

6. PIELIKUMS IEGULDĪJUMS MEITAS SABIEDRĪBĀS

SIA Amulas Estates

2013. gada 23. maijā Fonds iegādājās sabiedrības SIA "Amulas Estates" 404,000 kapitāla daļas (100%) par kopējo vērtību EUR 2,500,000. 2018. gada 27. novembrī notika pamatkapitāla palielināšana par EUR 100,000 un 2019.gada 12.februārī par EUR 40 000. SIA "Amulas Estates" bilancē ir nekustamais īpašums Jūrmalā, Amulas ielā 2.

2019. gada 17.decembrī SIA "Interbaltija" sagatavoja SIA "Amulas Estates" kapitāla daļu vērtējumu, nosakot, ka 100% kapitāla daļu visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2019. gada 30. novembrī varētu būt EUR 801,000. Kapitāla daļu tirgus vērtības noteikšanai izmantots izmaksu paņēmieni. Nekustamā īpašuma kvadrātmetra cena 2018.gadā bija 165.00 eur/m2 un 2019.gadā sekojoši 165.00 eur/m2.

SIA Bulduru 29

2016. gada 5. aprīlī Fonds iegādājās sabiedrības SIA "Bulduru 29" 3,214,836 kapitāla daļas (100%) par kopējo vērtību EUR 2,520,000. 2016. gada 11. jūlijā notika pamatkapitāla palielināšana par EUR 360,000 un 2019.gada 03.aprīlī par EUR 10 000. SIA "Bulduru 29" bilancē ir nekustamais īpašums Jūrmalā, Bulduru ielā 29.

2019. gada 17.decembrī SIA "Interbaltija" sagatavoja SIA "Bulduru 29" kapitāla daļu vērtējumu, nosakot, ka 100% kapitāla daļu visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2019. gada 30. novembrī varētu būt EUR 1,760,000. Kapitāla daļu tirgus vērtības noteikšanai izmantots izmaksu paņēmieni. Savukārt, Fonds, ņemot vērā sagaidāmo atgūstamo vērtību, ir veicis korekcijas un noteica, ka visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2019. gada 30. novembrī varētu būt EUR 1 511 000. Nekustamā īpašuma kvadrātmetra cena 2018.gadā bija 419.00 eur/m2 un 2019.gadā sekojoši 419.00 eur/m2.

SIA Jūras pērles

2017. gada 14. novembrī Fonds iegādājās sabiedrības SIA "Jūras Pērles" 250,000 kapitāla daļas (99%) par kopējo vērtību EUR 250,000. 2018. gada 16. janvārī Fonds iegādājās atlikušo 1% kapitāla daļu, kā rezultātā Fondam pieder kapitāla daļas 100% apmērā, kas sastāda EUR 252,845. SIA "Jūras Pērles" bilancē ir nekustamais īpašums Jūrmalā, Vienības prospektā 2.

2019. gada 17.decembrī SIA "Interbaltija" sagatavoja SIA "Jūras pērles" kapitāla daļu vērtējumu, nosakot, ka 100% kapitāla daļu visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2019. gada 30. novembrī varētu būt EUR 711,000. Kapitāla daļu tirgus vērtības noteikšanai izmantots izmaksu paņēmieni. Nekustamā īpašuma kvadrātmetra cena 2018.gadā bija 401.49 eur/m2 un 2019.gadā sekojoši 401.49 eur/m2.

Sabiedrība	31/12/2019	31/12/2018 koriģēts
SIA Amulas Estates		
Vērtība perioda sākumā	819,000	782,000
Pamatkapitāla palielināšana	40,000	100,000
Izmaiņas patiesajā vērtībā	(58,000)	(63,000)
Vērtība perioda beigās	801,000	819,000
SIA Bulduru 29		
Vērtība perioda sākumā	1,510,000	1,516,000
Pamatkapitāla palielināšana	10,000	-
Izmaiņas patiesajā vērtībā	(9,000)	(6,000)
Vērtība perioda beigās	1,511,000	1,510,000
SIA Jūras Pērles		
Vērtība perioda sākumā	723,000	589,356
Kapitāla daļu iegāde	-	2,845
Izmaiņas patiesajā vērtībā	(12,000)	130,799
Vērtība perioda beigās	711,000	723,000
Kopā	3,023,000	3,052,000

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"

2019. gada pārskats

(EUR)

Kā norādīts 15. pielikumā, notikumi pēc pārskata gada beigām saistībā ar Covid-19 infekcijas uzliesmojumu var negatīvi ietekmēt ieguldījumu meitu sabiedrībās patiesās vērtības aplēses 2020. gadā.

7. PIELIKUMS PĀRĒJIE FONDA PĀRVALDES IZDEVUMI

	2019	2018
Pārvaldīšanas izdevumi	(188)	(1,984)
Objektu apsaimniekošanas izdevumi	(157)	(1,551)
Vērtēšanas, revīzijas un juridiskie pakalpojumi	(28,115)	(6,694)
Publikācijas, notāra un citi pārvaldes izdevumi	(1,521)	(574)
Remonta, labiekārtošanas darbu izdevumi	-	(30,000)
Neatskaitāmā PVN izdevumi*	(4,194)	(854)
Kopā pārējie fonda pārvaldes izdevumi	(34,175)	(41,657)

* Lai arī uz gada beigām Fonds nav reģistrēts kā PVN maksātājs uz tā darījumiem ar nekustamo īpašumu attiecas PVN likumdošana. Fonda darījumiem tiek vesta individuālu darījumu PVN uzskaitē.

8. PIELIKUMS REALIZĒTAIS IEGULDĪJUMU VĒRTĪBAS PIEAUGUMS/SAMAZINĀJUMS

	2019	2018
Pārskata perioda ienākumi no ieguldījumu pārdošanas		12,397
Pārskata periodā pārdoto ieguldījumu iegādes vērtība		(10,000)
Pārskata periodā uz finanšu nomas nosacījumu pamata pārdoto ieguldījuma	-	(158,200)
īpašumu pārvērtēšana		
Kopā realizētais ieguldījumu vērtības samazinājums	-	(155,803)

9. PIELIKUMS NEREALIZĒTAIS IEGULDĪJUMU VĒRTĪBAS PIEAUGUMS/SAMAZINĀJUMS

	2019	2018 koriģēts
Pieaugums/Samazinājums no ieguldījumu īpašumiem	48,400	(32,900)
Pieaugums/Samazinājums no ieguldījuma meitas sabiedrībās	(79,000)	61,799
Kopā nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums /samazinājums	(30,600)	28,899

10. PIELIKUMS FINANŠU AKTĪVU UN SAISTĪBU SADALĪJUMS PA VALŪTĀM

2019. gada 31. decembrī un 2018. gada 31. decembrī visi aktīvi un saistības bija eiro valūtā.

11. PIELIKUMS AKTĪVU UN SAISTĪBU SADALĪJUMS PĒC ĢEOGRĀFISKĀ IEDALĪJUMA

2019. gada 31. decembrī un 2018. gada 31. decembrī visu aktīvu un saistību ģeogrāfiskā saistība bija ar Latvijas Republiku.

12. PIELIKUMS LIKVIDITĀTE

Pēc termiņa finanšu aktīvi un saistības tiek klasificēti kā augsti likvidi, t.i. līdz vienam mēnesim. Savukārt nekustamā īpašuma vērtētājs iespējamai nekustamo īpašumu realizācijai par novērtējumā minēto tirgus vērtību ir noteicis laiku 6 - 18 mēneši.

Nākamā tabula atspoguļo Fonda finanšu aktīvu un saistību termiņstruktūru 2019. gada 31. decembrī:

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2019. gada pārskats
(EUR)

	līdz 1 mēn.	1 – 3 mēn.	3 – 6 mēn.	6 - 12 mēn.	vairāk kā 12 mēn.	Kopā
Aktīvi						
Prasības uz pieprasījumu pret kreditīestādēm	28,571	-	-	-	-	28,571
Pārējie aktīvi	-	1,554	-	-	-	1,554
Kopā aktīvi	28,571	1,554	-	-	-	30,125
Saistības						
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	(4,057)	-	(2,420)	-	-	(6,477)
Kopā saistības	(4,057)		(2,420)		-	(6,477)
Neto aktīvi	24,514	1,554	(2,420)		-	23,648

Nākamā tabula atspoguļo Fonda finanšu aktīvu un saistību termiņstruktūru 2018. gada 31. decembrī:

	līdz 1 mēn.	1 – 3 mēn.	3 – 6 mēn.	6 - 12 mēn.	vairāk kā 12 mēn.	Kopā
Aktīvi						
Prasības uz pieprasījumu pret kreditīestādēm	125,330	-	-	-	-	125,330
Pārējie aktīvi	-	6,492	-	-	-	6,492
Kopā aktīvi	125,330	6,492	-	-	-	131,822
Saistības						
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	(3,494)	-	(2,299)	-	-	(5,793)
Pārējās saistības	(3,128)	-	-	-	-	(3,128)
Kopā saistības	(6,622)	-	(2,299)	-	-	(8,921)
Neto aktīvi	118,708	6,492	(2,299)	-	-	122,901

13. PIELIKUMS IEGULDĪJUMA FONDA DARBĪBAS RĀDĪTĀJU DINAMIKA NO FONDA REGISTRĀCIJAS GADA

* Ienesīgums aprēķināts pieņemot, ka gadā ir 365 dienas.

	Neto aktīvi (EUR)	Ieguldījumu apliecību skaits	Ieguldījumu fonda daļu vērtība (EUR)	Ieguldījumu fonda ienesīgums*
31/12/2019	4 501 648	8000	562.71	(2.49%)
31/12/2018 koriģēts	4 616 501	8000	577.06	(4.39%)

14. PIELIKUMS IZSNIEGTIE AIZDEVUMI

	Minimālie nomas maksājumi	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā
<i>Uz 31.12.2019.</i>		
Terminā, kas īsāks par vienu gadu	340,000	340,000
Periodā no 2 līdz 5 gadiem	-	-
Kopā finanšu noma	340,000	340,000

VIENOŠANĀS PAR GROZĪJUMIEM DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA PIRKUMA LĪGUMĀ NR.2018/2, 2019. g.31. decembrī, kas paredz pirkuma cenas daļas EUR 100 000 (Viens simts tūkstoši eiro 00 centi) samaksas termiņa pagarināšanu līdz 2020.gada 04.decembrim.

	Minimālie nomas maksājumi	Minimālie nomas maksājumi pašreizējā vērtībā	Procentu ieņēmumi
<i>Uz 31.12.2018.</i>			
Terminā, kas īsāks par vienu gadu	135,000	131,795	3,205
Periodā no 2 līdz 5 gadiem	240,000	237,705	2,295
Kopā finanšu noma	375,000	369,500	5,500

Par finanšu nomas nodrošinājumu kalpo nekustamā īpašuma objekts, kas atrodas Jūrmalā, Bulduru prospektā 21. Finanšu nomās efektīvā procentu likme ir 0.96 %.

15. PIELIKUMS NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA PERIODA BEIGU DATUMA

Neseni notikumi saistībā ar Covid-19

Nesenu notikumu saistībā ar Covid-19 ietekmē AIFP vadība uzmanīgi uzrauga Fonda situāciju, lai varētu sagatavoties dažādiem scenārijiem un nodrošinātu Fonda izturību.

Kopš pārskata gada beigām līdz tā apstiprināšanas dienai kā svarīgu notikumu, kam varētu būt būtiska ietekme uz Fonda finansiālo stāvokli un tā sniegumu, jāmin koronavīrusa izplatība vispārīgā Ķīnā, tad attīstītajā pasaulē. Kopējo negatīvo ietekmi uz dažādiem pasaules ekonomikas sektoriem un valstīm ir neiespējami novērtēt, kamēr vīrusa izplatība turpinās.

Fonds sagaida, ka Covid-19 ietekmē varētu būt negatīvs efekts uz aktīvu patiesajām vērtībām un attiecīgi Fonda rezultātu.

AIFP vadība plānojošā nākotnes Fonda finanšu plūsmu un darbības turpināšanu ir saņēmis vēstuli no investora, kurā tiek pausts atbalsts papildus kapitāla injekcijai vai nepieciešamības gadījumā piekrišana viena no Fonda īpašumu pārdošanai, balstoties uz ātrās realizācijas nosacījumiem. Šobrīd notiek pārrunas ar potenciālo pircēju. Fonds plāno pārvarēt zemo likviditātes līmeni, veicot kādu no iepriekš minētajām darbībām.



KPMG Baltics AS
Vesetas iela 7,
Rīga, LV-1013
Latvija

Tālrunis +371 67038000
Fakss +371 67038002
kpmg.com/lv

Neatkarīgu revidentu ziņojums

Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "Baltic Pearl Real Estate Fund" dalībniekiem

Mūsu atzinums par finanšu pārskatiem

Esam veikuši Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka "CBL Asset Management" IPAS (turpmāk – "AIFP") pārvaldītā slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "Baltic Pearl Real Estate" (turpmāk – "Fonds") pievienotajā gada pārskatā ietvertā finanšu pārskatu no 7. līdz 20. lapai revīziju. Pievienotie finanšu pārskati ietver:

- aktīvu un saistību pārskatu 2019. gada 31. decembrī,
- ienākumu un izdevumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī,
- neto aktīvu kustības pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskatu pielikumus, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "Baltic Pearl Real Estate Fund" finansiālo stāvokli 2019. gada 31. decembrī un par tā darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī, saskaņā ar Latvijas Republikas (turpmāk – "LR") Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (turpmāk – "FKTK") izdoto normatīvo noteikumu Nr. 286 "Slēgto alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi" prasībām.

Atzinuma pamatojums

Atbilstoši LR Revīzijas pakalpojumu likumam mēs veicām revīziju saskaņā ar LR atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem (turpmāk - SRS). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā *Revidentu atbildība par finanšu pārskatu revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Fonda un AIFP saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGĒSP kodekss) prasībām un LR Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskatu revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī SGĒSP kodeksā un LR Revīzijas pakalpojumu likumā noteiktos pārējos profesionālās ētikas principus un objektivitātes prasības.

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

Apstākļu akcentējums

Pievēršam uzmanību finanšu pārskatu 15. pielikumam, kurā aprakstīti būtiski pēcbilances notikumi saistībā ar COVID-19 pandēmiju un AIFP vadības komentāri attiecībā uz potenciālo ietekmi uz AIFP ikdienas darbību un Fonda finanšu stāvokli un rezultātiem. Tāpat, pievēršam uzmanību, ka 15. pielikumā ir aprakstītas darbības, kuras AIFP plāno veikt, lai novērstu zemo

likviditātes līmeni un darbības turpināšanas principa piemērošana būtu atbilstoša. Mēs neizsakām iebildi attiecībā uz šo apstākli.

Ziņošana par citu informāciju

Par citu informāciju atbild AIFP vadība. Citu informāciju veido:

- Informācija par ieguldījumu fondu, kas sniegta pievienotā gada pārskata 3. lapā,
- Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieka ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskata 4. lapā,
- Paziņojums par Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieka atbildību, kas sniegts pievienotā gada pārskata 5. lapā.
- Turētājbankas ziņojums, kas sniegts pievienotā gada pārskata 6. lapā.

Mūsu atzinums par finanšu pārskatiem neattiecas uz gada pārskatā ietverto citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu, izņemot to kā norādīts mūsu ziņojuma sadaļā *Uz citu informāciju attiecināmas citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām*.

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

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

Uz citu informāciju attiecināmas citas ziņošanas prasības saskaņā ar LR tiesību aktu prasībām

Papildus tam, saskaņā ar LR Revīzijas pakalpojumu likumu mūsu pienākums ir sniegt viedokli, vai Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieka ziņojums ir sagatavots saskaņā ar tā sagatavošanu reglamentējošā normatīvā akta, FKTK izdoto normatīvo noteikumu Nr. 286. "Slēgto alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi" prasībām.

Pamatojoties vienīgi uz mūsu revīzijas ietvaros veiktajām procedūrām, mūsaprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavoti finanšu pārskati, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatiem, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā FKTK izdoto normatīvo noteikumu Nr. 286 "Slēgto alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi" prasībām.

Vadības un personu, kurām uzticēta Fonda pārraudzība, atbildība par finanšu pārskatiem

AIFP vadība ir atbildīga par tādu finanšu pārskatu, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar FKTK izdoto normatīvo noteikumu Nr. 286. "Slēgto alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi" prasībām, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot finanšu pārskatus, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

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

Personas, kurām uzticēta Fonda pārraudzība, ir atbildīgas par Fonda finanšu pārskatu sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidentu atbildība par finanšu pārskatu revīziju

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

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

- identificējam un izvērtējam riskus, ka finanšu pārskatos varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neuzrādīšanu ar nodomu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;
- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par AIFP iekšējās kontroles efektivitāti attiecībā uz Fonda pārvaldību;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par AIFP vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Fonda spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz finanšu pārskatos sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumu vai apstākļu ietekmē AIFP vadība Fonda darbību var pārtraukt;
- izvērtējam vispārēju finanšu pārskatu struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskati patiesi atspoguļo pārskatu pamatā esošos darījumus un notikumus.



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

KPMG Baltics SIA
Licences Nr. 55

Rainers Vilāns
Latvijas Republikas zvērināts revidents
Sertifikāta Nr.200
Partneris pp KPMG Baltics AS
Rīga, Latvija

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