

**SLĒGTAIS ALTERNATĪVO IEGULDĪJUMU FONDS
“BALTIC PEARL REAL ESTATE FUND”**

Reģ. Nr. FL123-01.02.098/93

**2023. GADA PĀRSKATS
(12. FINANŠU GADS)**

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"
2023. 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 – Vaidas Žagūnis – iecelts 03.08.2021. Padomes priekšsēdētāja vietnieks – Vladimirs Ivanovs – iecelts 03.08.2021. Padomes loceklis – Blohmé Nils Magnus Göran – iecelts 03.08.2021. līdz 03.11.2023. Ruta Ezerskiene – iecelta 03.11.2023. <i>Ieguldījumu pārvaldes sabiedrības valde:</i> Valdes priekšsēdētājs – Kārlis Purgailis – iecelts 28.09.2022 Valdes loceklis – Zigurds Vaikulis – iecelts 19.04.2023 Valdes loceklis – Andris Kotāns – iecelts 07.05.2020. līdz 15.09.2023 Valdes loceklis – Lolita Sičeva – iecelta 07.05.2020 <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:	2023. gada 1. janvāris – 2023. gada 31. decembris
Revidents:	Rainers Vilāns Zvērināts revidents Sertifikāts Nr. 200 KPMG Baltics SIA Licences Nr. 55 Roberta Hirša 1, LV-1045, Rīga, Latvija

**Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2023. 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.

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. Finanšu pārskata posteņi novērtēti saskaņā ar Latvijas Bankas (līdz 31.12.2022 FKTK) noteikumiem Nr. 217 'Slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi' prasībām.

Pārskata perioda beigās Fonda aktīvi kopā bija EUR 4,732,096 savukārt, neto aktīvu kopējais apmērs bija EUR 4,680,319 un vienas ieguldījumu apliecības vērtība bija EUR 585,04. Ieguldījuma fonda ienesīgums pārskata periodā bija -2.86% (2022: 4.08%). Fonda pārvaldes izdevumi pārskata gadā sasniedza EUR 67,160 (2022: EUR 62,397).

Lai arī Fonds ir ar ierobežotām likviditātes iespējām, Fonds nākotnē plāno veikt iegādāto īpašumu tālāku attīstību. Fonda pārvaldnieks turpina meklēt ieinteresētas personas, kas vēlas iegādāties kādu no fonda sastāvā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, ar nolūku iegūt finanšu līdzekļus pārējo nekustamo īpašumu attīstīšanai, saskaņā ar konkrēto īpašumu izstrādātajiem pielietojuma projektiem.

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2024

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

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2023. gada pārskats
(EUR)

PAZIŅOJUMS PAR ALTERNATĪVO IEGULDĪJUMU FONDA PĀRVALDNIKA 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 2023. gada 31. decembrī un tā darbības rezultātu par periodu no 2023. gada 1. janvāra līdz 31. decembrim.

Iepriekš minētie finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Latvijas Bankas (līdz 31.12.2022 Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) noteikumiem Nr. 217. 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 Latvijas Bankas (līdz 31.12.2022 FKTK) noteikumiem Nr. 217. 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, Latvijas Bankas (līdz 31.12.2022 FKTK) noteikumu un citu LR likumdošanas prasību izpildi.

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2024

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

Rīgā,

DATUMU SKATĪT DOKUMENTA PARAKSTA LAIKA ZĪMOGĀ

TURĒTĀJBANKAS ZIŅOJUMS
PAR LAIKA PERIODU NO 2023.GADA 01.JANVĀRA LĪDZ 2023.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 tai piemērojamo 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 un pārdošana 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.

Ņemot vērā Turētājbankas rīcībā esošās ziņas, ko sniegusi Sabiedrība, Turētājbanka uzskata, ka laika periodā no 2023.gada 01.janvāra līdz 2023.gada 31.decembrim:

- ieguldījumu apliecību emisija un pārdošana 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.

Valdes loceklis

Valters Ābele

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

AS "Citadele banka" | Reģistrācijas Nr. 40103303559
Republikas laukums 2A, Rīga, Latvija, LV-1010 | +371 67010000 | citadele.lv

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2023. gada pārskats
(EUR)

AKTĪVU UN SAISTĪBU PĀRSKATS

	Piezīme	31/12/2023	31/12/2022
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	4	6,750	110,858
Ieguldījumu īpašums	5	1,259,700	1,249,600
Ieguldījums meitas sabiedrībās	6	3,437,000	3,472,000
Pārējie aktīvi		28,646	22,348
Kopā aktīvi		4,732,096	4,854,806
Saistības			
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi		(26,777)	(11,808)
Pārējās saistības		(25,000)	(25,000)
Kopā saistības		(51,777)	(36,808)
Neto aktīvi		4,680,319	4,817,998

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

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2024

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

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2023. gada pārskats
(EUR)

IENĀKUMU UN IZDEVUMU PĀRSKATS

	Piezīme	2023	2022
Pārskata perioda ienākumi			
Ienākumi no konta atlikuma AS Citadele banka		174	-
Kopā ienākumi		174	-
Pārskata perioda izdevumi			
Atlīdzība AIFP		(53,316)	(49,776)
Atlīdzība turētājbankai		(7,690)	(7,268)
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi	7	(6,154)	(5,353)
Kopā izdevumi		(67,160)	(62,397)
Ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums)			
Nerealizētais ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums)	8	(67,900)	254,006
Kopā ieguldījumu vērtības pieaugums/(samazinājums)		(67,900)	254,006
Nodokļi un nodevas		(2,792)	(2,833)
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu pieaugums/(samazinājums)		(137,679)	188,776

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

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2024

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

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2023. gada pārskats
(EUR)

NETO AKTĪVU KUSTĪBAS PĀRSKATS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Neto aktīvi pārskata gada sākumā	4,817,998	4,629,222
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu pieaugums/(samazinājums)	(137,679)	188,776
Neto aktīvu pieaugums pārskata gadā	(137,679)	188,776
Neto aktīvi pārskata gada beigās	4,680,319	4,817,998
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	602,25	578,65
Neto aktīvi uz vienu fonda ieguldījumu daļu pārskata gada beigās	585.04	602,25

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

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2024

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

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2023. gada pārskats
(EUR)

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

	Piezīme	2023	2022
Ieguldījumu iegādes izdevumi	6	(43,000)	(37,000)
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi, nodevas un nodokļi		(61,283)	(67,795)
Ienākumi no izsniegto aizdevumu atmaksas		-	125,000
Naudas un tās ekvivalentu pieaugums/(samazinājums) no pamatdarbības		(104,283)	20,205
Pārskata periodā saņemtie procentu ienākumi		174	-
Naudas un tās ekvivalentu pieaugums/(samazinājums) investīciju darbības rezultātā		174	-
Neto naudas un tās ekvivalentu pieaugums/(samazinājums) pārskata gadā		(104,109)	20,205
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā		110,858	90,653
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās		6,750	110,858

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

Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis

Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2024

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

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" 2023. 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, 08.07.2022. darbības termiņš pagarināts par 3 gadiem
Alternatīvo ieguldījumu fonda pārvaldnieka nosaukums:	CBL Asset Management IPAS (Sabiedrība)

2. PIELIKUMS NOZĪMĪGU GRĀMATVEDĪBAS UZSKAITES PRINCIPU KOPSAVILKUMS

Finanšu pārskatu sagatavošanas principi

SAIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" finanšu pārskati ir sagatavoti saskaņā ar Latvijas Bankas (līdz 31.12.2022 FKTK) noteikumiem Nr. 217 '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 2023. gada 1. janvāra līdz 2023. 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. Atlīdzību par Fonda pārvaldīšanu un turētājbankas funkciju veikšanu aprēķina kā noteiktu daļu no Fonda aktīvu vērtības un uzkrāj katru dienu, bet izmaksā reizi mēnesī.

Debitoru novērtēšanas politika

Debitoru parādi ir finanšu aktīvi ar fiksētiem vai nosakāmiem maksājumiem, kuri netiek kotēti aktīvā tirgū, Debitoru parādi bilancē ir klasificēti kā "Izsniegtie aizdevumi" un „Pārējie aktīvi”. Pircēju un pasūtītāju parādi tiek uzskaitīti un atspoguļoti bilancē atbilstoši līgumu nosacījumiem, atskaitot nedrošiem parādiem izveidotos uzkrājumus. Uzkrājumi nedrošiem parādiem tiek veidoti, kad visas parāda summas atgūšana vairs nav ticama. Parādi tiek norakstīti, kad to atgūstamība uzskatāma par neiespējamu.

Ārvalstu valūtu pārvērtēšana

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

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" 2023. gada pārskats (EUR)

Naudas līdzekļi

Fonda naudas līdzekļi ir Fonda prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm.

Meitas sabiedrības

Ieguldījumus meitas sabiedrību pamatkapitālā finanšu pārskatos uzrāda patiesajā vērtībā.

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.

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. Nepieciešamības gadījumā, 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;

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 piespēšanas;

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, īsākā 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" 2023. gada pārskats (EUR)

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, 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 identificēšanu 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 iespējamus 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 jebkura 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.

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" 2023. gada pārskats (EUR)

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 medijos. 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 parākus 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

	31/12/2023	31/12/2022	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2023	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2022
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm, AS „Citadele banka”	6,750	110,858	0.14%	2.28%
Kopā prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	6,750	110,858	0.14%	2.28%

5. PIELIKUMS IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMS

	31/12/2023	31/12/2022	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2023	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2022
Zemes gabali bez apbūves	1,259,700	1,249,600	26,62%	25,74%
Kopā ieguldījumu īpašumi	1,259,700	1,249,600	26,62%	25,74%

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" 2023. gada pārskats (EUR)

	31/12/2023	31/12/2022
Atlikums perioda sākumā	1,249,600	1,192,400
Izmaiņas patiesajā vērtībā	10,100	57,200
Kopā ieguldījumu īpašumi	1,259,700	1,249,600

Neiznomāto ieguldījumu īpašumu uzskaites vērtība un saimnieciskās darbības izmaksas par gadu:

	Uzskaites vērtība 31/12/2023	Uzskaites vērtība 31/12/2022	Saimnieciskās darbības izmaksas 2023	Saimnieciskās darbības izmaksas 2022
Neiznomātie ieguldījumu īpašumi	1,259,700	1,249,600	3,459	3,459
Kopā	1,259,700	1,249,600	3,459	3,459

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

Pēc atrašanās vietas	31/12/2023	31/12/2022	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2023	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2022 korigēts
Jūrmala, Bražciems	1,259,700	1,249,600	26.62%	25.74%
Kopā ieguldījuma īpašumi	1,259,700	1,249,600	26.62%	25.74%

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, Bražciems

2023. gada 18. decembrī SIA „Interbaltija” sagatavoja atzinumu par nekustamā īpašuma, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Bražciems, tirgus vērtību, nosakot, ka visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir EUR 1,259,700 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 2022.gadā bija aplēsta 4.93 eur/m² un 2023.gadā 4.97 eur/m².

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, 2019.gada 12.februārī par EUR 40 000, 2021.gada 22.aprīlī par EUR 21,000, 2021.gada 12.novembrī par EUR 25,000 un 2022.gada 21.jūnijā par EUR 12,000, 2023.gada 07.februārī par EUR 27,000 SIA “Amulas Estates” bilanci ir nekustamais īpašums Jūrmalā, Amulas ielā 2.

2023. gada 18. decembrī SIA “Interbaltija” sagatavoja SIA “Amulas Estates” kapitāla daļu vērtējumu, nosakot, ka 100% kapitāla daļu visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023. gada 30. novembrī varētu būt EUR 849,000. Kapitāla daļu tirgus vērtības noteikšanai izmantots izmaksu paņēmieni, tomēr pamatā ir meitas sabiedrības bilanci nekustamā īpašuma novērtējums. Nekustamā īpašuma kvadrātmetra cena 2022. gadā sekojoši aplēsta 162.40 eur/m² un 2023.gadā aplēsta 174.40 eur/m².

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" 2023. gada pārskats (EUR)

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, 2019.gada 3.aprīlī par EUR 10 000, 2021.gada 22 aprīlī par EUR 23, 000 un 2021.gada 12.novembrī par EUR 5,000, 2022.gada 10.jūnijā par EUR 9,000 un 2022.gada 16.decembrī par EUR 7,000, 2023.gada 15.decembrī par EUR 5,000. SIA "Bulduru 29" bilancē ir nekustamais īpašums Jūrmalā, Bulduru ielā 29. 2023. gada 18. decembrī SIA "Interbaltija" sagatavoja SIA "Bulduru 29" kapitāla daļu vērtējumu, nosakot, ka 100% kapitāla daļu visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 30. novembrī varētu būt EUR 1,572,000. Kapitāla daļu tirgus vērtības noteikšanai izmantots izmaksu paņēmieni, tomēr pamatā ir meitas sabiedrības bilancē esošā nekustamā īpašuma novērtējums, tomēr pamatā ir meitas sabiedrības bilancē esošā nekustamā īpašuma novērtējums. Nekustamā īpašuma kvadrātmetra cena 2022.gadā sekojoši tika aplēsta 444.20eur/m2, 2023.gadā bija aplēsta 435.40 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. 2023.gada 18. decembrī SIA "Interbaltija" sagatavoja SIA "Jūras pērles" kapitāla daļu vērtējumu, nosakot, ka 100% kapitāla daļu visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023. gada 30. novembrī varētu būt EUR 1,016,000. Kapitāla daļu tirgus vērtības noteikšanai izmantots izmaksu paņēmieni, tomēr pamatā ir meitas sabiedrības bilancē esošā nekustamā īpašuma novērtējums. Nekustamā īpašuma kvadrātmetra cena 2022. gadā sekojoši noteikta 458.30 eur/m2, 2023. gadā bija noteikta 450.10 eur/m2.

Sabiedrība	31/12/2023	31/12/2022
SIA Amulas Estates		
Vērtība perioda sākumā	791,000	768,000
Pamatkapitāla palielināšana	27,000	12,000
Izmaiņas patiesajā vērtībā	31,000	11,000
Vērtība perioda beigās	849,000	791,000
SIA Bulduru 29		
Vērtība perioda sākumā	1,607,000	1,541,000
Pamatkapitāla palielināšana	5,000	16,000
Izmaiņas patiesajā vērtībā	(40,000)	50,000
Vērtība perioda beigās	1,572,000	1,607,000
SIA Jūras Pērles		
Vērtība perioda sākumā	1,074,000	942,000
Kapitāla daļu iegāde	11,000	9,000
Izmaiņas patiesajā vērtībā	(69,000)	123,000
Vērtība perioda beigās	1,016,000	1,074,000
Kopā	3,437,000	3,472,000

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2023. gada pārskats
(EUR)

7. PIELIKUMS PĀRĒJIE FONDA PĀRVALDES IZDEVUMI

	2023	2022
Vērtēšanas, revīzijas un juridiskie pakalpojumi	(4,635)	(3,733)
Publikācijas, notāra un citi pārvaldes izdevumi	(1,519)	(1,620)
Kopā pārējie fonda pārvaldes izdevumi	(6,154)	(5,353)

8. PIELIKUMS NEREALIZĒTAIS IEGULDĪJUMU VĒRTĪBAS PIEAUGUMS/(SAMAZINĀJUMS)

	2023	2022
Pieaugums no ieguldījumu īpašumiem	10,100	70,006
Pieaugums/(samazinājums) no ieguldījuma meitas sabiedrībās	(78,000)	184,000
Kopā nerealizētais ieguldījumu vērtības Pieaugums/(samazinājums)	(67,900)	254,006

9. PIELIKUMS FINANŠU AKTĪVU UN SAISTĪBU SADALĪJUMS PA VALŪTĀM

2022. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī visi aktīvi un saistības bija eiro valūtā.

10. PIELIKUMS AKTĪVU UN SAISTĪBU SADALĪJUMS PĒC ĢEOGRĀFISKĀ IEDALĪJUMA

2022. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī visu aktīvu un saistību ģeogrāfiskā saistība bija ar Latvijas Republiku.

11. 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 2023. 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 kredītiestādēm	6,750	-	-	-	-	6,750
Pārējie aktīvi	-	28,646	-	-	-	28,646
Kopā aktīvi	6,750	28,646	-			35,396
Saistības						
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi		(24,454)	(2,323)	-	-	(26,777)
Pārējās saistības					(25,000)	(25,000)
Kopā saistības		(24,454)	(2,323)		(25,000)	(51,777)
Neto likviditātes pozīcija	6,750	4,192	(2,323)		(25,000)	(16,381)

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2023. gada pārskats
(EUR)

Nākamā tabula atspoguļo Fonda finanšu aktīvu un saistību termiņu struktūru 2022. 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 kredītiestādēm	110,858	-	-	-	-	110,858
Pārējie aktīvi	-	22,348	-	-	-	22,348
Kopā aktīvi	110,858	22,348	-			133,206
Saistības						
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	(9,485)	-	(2,323)	-	-	(11,808)
Pārējās saistības			(25,000)		-	(25,000)
Kopā saistības	(9,485)		(27,323)			(36,808)
Neto likviditātes pozīcija	101,373	22,348	(27,323)		-	96,398

12. PIELIKUMS IEGULDĪJUMA FONDA DARBĪBAS RĀDĪTĀJU DINAMIKA

	Neto aktīvi (EUR)	Ieguldījumu apliecību skaits	Ieguldījumu fonda daļu vērtība (EUR)	Ieguldījumu fonda ienesīgums*
31/12/2023	4,680,319	8000	585,04	2,86%
31/12/2022	4,817,998	8000	602,25	4,08%

* Ienesīgums aprēķināts pieņemot, ka gadā ir 365 dienas.

13. PIELIKUMS IZMAKSĀTAIS ATALGOJUMS

Fonda pārvaldnieks IPAS CBL Asset Management (Sabiedrība) ietilpst Citadele Grupā (turpmāk šajā sadaļā – Grupa), kur AS "Citadele banka" ir Grupas mātes sabiedrība. Zemāk tabulā ir norādīts Sabiedrības darbinieku kopējais atalgojums, ņemot vērā procentuālo sadalījumu darbinieku iesaistei Fonda pienākumu izpildei:

	EUR	
	2023	2022
Atlīdzība valdes locekļiem, kas attiecināma uz Fondu	13468	12731
Atlīdzība darbiniekiem, kuru pilnvarās ietilpst sabiedrības iekšējās kontroles funkciju veikšana, kas attiecināma uz Fondu	1 142	1 053
Atlīdzība pārējiem darbiniekiem, kas attiecināma uz Fondu	12 541	11 952
Atlīdzība kopā:	27 151	25 737
<i>t.sk. nemainīgā daļa</i>	23 891	23 148
<i>t.sk. mainīgā daļa</i>	3 260	2 590
	2023	2022
Atlīdzības saņēmēju vidējais skaits	6	6

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" 2023. gada pārskats (EUR)

Sabiedrība piemēro Citadele grupas politiku atalgojuma jomā, kas paredz saglabāt, piesaistīt, motivēt un attīstīt profesionālus un talantīgus darbiniekus, veicinot ilgtermiņa un īstermiņa mērķu sasniegšanu. Politika nodrošina atalgojuma atbilstību darbinieka sniegumam, atalgojuma saskaņotību un taisnīgumu, atalgojuma atbilstību un konkurētspēju darba tirgū. Kā arī politika nodrošina papildus pamatprincipus riska profilu ietekmējošajiem amatiem, kas neveicina risku uzņemšanos virs līmeņa, neierobežo Citadele Grupas spēju stiprināt tās pašu kapitālu, atbilst Citadele grupas vērtībām, nav pretrunā ar klientu vai ieguldītāju interešu aizsardzības principiem un citu ieinteresēto pušu interesēm, tiek ņemts vērā, ka garantēta apmēra atalgojuma mainīgās daļas noteikšana neatbilst piesardzīgai risku pārvaldīšanai vai atalgojuma mainīgās daļas par darbības rezultātiem noteikšanai atbilstoši politikas prasībām un to nedrīkst paredzēt nākotnes atalgojuma plānos.

Atalgojuma struktūra :

- Atalgojuma nemainīgā daļa jeb darba alga, kas, galvenokārt, atspoguļo darbinieka profesionālo pieredzi un atbildības līmeni, kas noteiktas attiecīgā darbinieka amata pienākumu aprakstā un līgumā par attiecīgo amata pienākumu pildīšanu. Par nemainīgu atalgojuma sastāvdaļu tiek uzskatīta darba alga un īpaši maksājumi darbiniekiem, kas nav saistīti ar to sniegumu, bet citiem faktoriem. Citadele bankas valde nosaka amatu grupas un katrai grupai, t.sk. riska profilu ietekmējošiem amatiem, atalgojuma nemainīgās daļas robežas, ņemot vērā kompetentas organizācijas veiktu finanšu iestāžu atalgojuma pētījuma rezultātus. Par nemainīgu atalgojuma sastāvdaļu tiek uzskatīta darba alga un īpaši maksājumi darbiniekiem, kas nav saistīti ar to sniegumu, bet citiem faktoriem, piemēram, bērna piedzimšanas pabalsts, pabalsts darbinieka vecāku nāves gadījumā u.c.

- Atalgojuma mainīgā daļa atspoguļo darbinieka darbības rezultātus, kas pārsniedz tā amata pienākumu aprakstā noteiktās prasības, to noturīgumu un ar tiem saistīto esošo un varbūtējo risku novērtējumu. Par atalgojuma mainīgo daļu tiek uzskatītas pārdošanas komisijas, prēmijas par kvalitatīvo un kvantitatīvo rādītāju un mērķu izpildi (monētārā un finanšu instrumentu formā), atsevišķi prēmiju maksājumi par īpašiem sasniegumiem, ilgtermiņa motivācijas programma un citi finansiālie labumi. Sabiedrības pārvaldē esošo ieguldījumu fondu prospektos maksa par gūtajiem rezultātiem (performance fee) nav paredzēta.

Sabiedrības atalgojuma politika iekļauj ilgspējas riska apsvērumus, kā arī Citadele grupas ētikas kodeksa ievērošanu un ieinteresēto personu interešu saskaņošanu darbinieku rīcībā. Citadele grupa ir apņēmusies īstenot godīgu un saprātīgu atalgojuma praksi un politiku, lai veicinātu biznesa ilgspēju un attīstību ilgtermiņā un sasniegtu gan Citadele grupas, gan darbinieku intereses. Atalgojuma politikā cita starpā ir iekļautas prasības ievērot Citadele Grupas ētikas kodeksu, kā arī normas darbinieku rīcības saskaņošanai ar plašāka Citadele grupas darbībā ieinteresēto pušu loka interesēm. Pārvaldībā esošo aktīvu vērtības pieaugums nav vienīgā vai galvenā Atalgojuma politikas sastāvdaļa, tāpēc risks, ka individuālā motivācija, pieņemot ieguldījumu lēmumus, varētu nesakrist ar ilgspējas risku aspektiem, ir ierobežots. Turklāt, lai papildus ierobežotu pārmērīgu riska uzņemšanos un mazinātu fokusu uz īstermiņa mērķu sasniegšanu, amatu grupām, kas ietekmē biznesa un portfeļu riska profilu, daļa no mainīgā atalgojuma izmaksas tiek atlikta uz laiku no viena līdz trim gadiem. Citadele grupa cieši seko līdzi attīstībai un regulāri ievieš Atalgojuma politikā labāko praksi un inovācijas ilgspējas finansēs un vides, sociālajos un uzraudzības (ESG) aspektos.

Citadeles bankas padome ir atbildīga par Citadele grupas atalgojuma politikas pamatprincipu noteikšanu, kā arī par Politikas izstrādes, aktualizācijas (ne retāk kā reizi gadā) un tās īstenošanas uzraudzību. Sabiedrības padome apstiprina un pārbauda atalgojuma politiku un ar to saistīto procedūru un pasākumu īstenošanu.

14. PIELIKUMS DARBĪBAS TURPINĀŠANA

Lai arī Fonds ir ar ierobežotām likviditātes iespējām, Fonds nākotnē plāno veikt iegādāto īpašumu tālāku attīstību. 2024.gada maijā tika noslēgta vienošanās par viena no nekustamā īpašuma pārdošanu, proti SIA Amulas Estates pārdeva savu ½ nekustamā īpašuma Amulas ielā 2, Jūrmalā. Šie saņemtie līdzekļi tiks izmantoti fonda sastāvā esošo pārējo īpašumu uzturēšanas izdevumu nodrošināšanai. Fonda pārvaldnieks sagaida, ka ar šiem līdzekļiem varēs nodrošināt tālāku darbības turpināšanu pārdzamā nākotnē.

Fonda pārvaldnieks turpina meklēt ieinteresētas personas, kas vēlas iegādāties kādu no fonda sastāvā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, ar nolūku iegūt finanšu līdzekļus pārējo nekustamo īpašumu attīstīšanai, saskaņā ar konkrēto īpašumu izstrādātajiem pielietojuma projektiem.

**Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2023. gada pārskats
(EUR)**

15. PIELIKUMS NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA PERIODA BEIGU DATUMA

2024.gada maijā tika noslēgta vienošanās par viena no nekustamā īpašuma pārdošanu, proti SIA Amulas Estates pārdeva savu ½ nekustamā īpašuma Amulas ielā 2, Jūrmalā.