



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

Reģ. Nr. FL123-01.02.098/93

**2017. GADA PĀRSKATS
(6. FINANŠU GADS)**



Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)

2

SATURA RĀDĪTĀJS

INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMU FONDU	3
ALTERNATĪVO IEGULDĪJUMU FONDA PĀRVALDNIKĀ 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 PIĒLIKUMI	11
REVIDENTU ZIŅOJUMS	20



Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)

INFORMĀCIJA PAR IEGULDĪJUMU FONDU

Fonda nosaukums:	Baltic Pearl Real Estate Fund
Fonda veids:	Slēgtais alternatīvais 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 – Uldis Upenieks – iecelts 01.11.2012., atbrīvots 03.08.2017. Valdes priekšsēdētājs – Kārlis Purgailis – iecelts 08.09.2017. Valdes loceklis – Zīgurds 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> Valdes priekšsēdētājs – Uldis Upenieks – iecelts 02.07.2013., atbrīvots 17.10.2017. Investīciju komitejas loceklis – Kārlis Purgailis – iecelts 17.10.2017. Investīciju komitejas loceklis – Andris Reņģītis – iecelts 02.07.2013., atbrīvots 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: 99%</i>
Finanšu pārskata periods	2017. gada 1. janvāris – 2017. gada 31. decembris
Revidents	KPMG Baltics SIA Licences Nr. 55 Vesetas iela 7, LV-1013, Rīga, Latvija

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)

ALTERNATĪVO IEGULDĪJUMU FONDA PĀRVALDNIKA ZIŅOJUMS

Slēgtais alternatīvais ieguldījumu fonds "Baltic Pearl Real Estate Fund" (turpmāk tekstā – Fonds) ir reģistrēts 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 4,489,097, un vienas ieguldījumu apliecības vērtība bija EUR 556.67. Ieguldījuma fondā ienesīgums pārskata periodā bija negatīvs - 4.55% (2016: - 36.99%). Fonda pārvaldes izdevumi pārskata gadā sasniedza EUR 52,290 (2015: EUR 52,915).

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

Fonds nākotnē plāno veikt iegādāto īpašumu tālāku attīstību, visdrīzāk piesaistot ārējos investorus. Attīstības tempi būs atkarīgi no pieejamo investīciju apjoma, kā arī no potenciālo īpašumu pircēju intereses.

Pēc pārskata perioda beigām līdz gada pārskata apstiprināšanas dienai nekādu svarīgu notikumu, kas ir nozīmīgi fonda finansiālā stāvokļa un tā darbības rezultātu izpratnei, nebija.



Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis



Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2018. gada 30. aprīlī

**Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. 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 19. lappusei, ir sagatavoti, pamatojoties uz attaisnojuma dokumentiem, un sniedz patiesu priekšstatu par Fonda finansiālo stāvokli 2017. gada 31. decembrī un tā darbības rezultātu par periodu no 2017. 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, 2018. gada 30. aprīlī

Rīgā, 2018.gada 5. martā

TURĒTĀJBANKAS ZIŅOJUMS

SAIF "Baltic Pearl Real Estate fund"
ieguldījumu apliecību turētājiem

Par laika periodu: no 2017. gada 01. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim

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, 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);
- no 2017. gada 01. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim Turētājbanka ir pildījusi Fonda turētājbankas funkcijas atbilstoši Alternatīvo ieguldījumu fondu un to pārvaldnieku likumam (turpmāk tekstā - Likums).

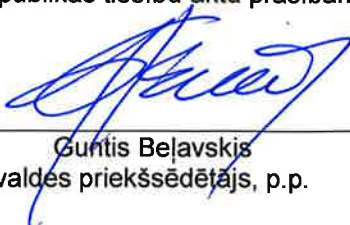
Turētājbanka ir atbildīga par uz turētājbankām attiecināmu Latvijas Republikas tiesību aktu prasību un Turētājbankas līguma izpildi. Galvenie Turētājbankas pienākumi saskaņā ar Likumu ir sekojoši:

- turēt Fonda aktīvus saskaņā ar Likumu, Eiropas Komisijas 2012.gada 19.decembra deleģēto regulu (ES) Nr. 231/2013 (turpmāk tekstā – Regula) un Turētājbankas līgumu;
- nodrošināt, lai Fonda ieguldījumu daļu emisija, pārdošana un atpakaļpieņemšana notiktu saskaņā ar Likumu, Regulu un Fonda darbības noteikumiem;
- nodrošināt, lai ieguldījumu daļu vērtība tiktu aprēķināta saskaņā ar Likumu, Regulu un Fonda darbības noteikumiem, kā arī izpildīt Likumam atbilstošos Sabiedrības rīkojumus;
- nodrošināt, lai pienācīgi tiktu veikti darījumi ar Fonda aktīviem noteiktie maksājumi;
- nodrošināt, lai Fonda ienākumi tiktu izlietoti atbilstoši Likumam, Regulai un Fonda darbības noteikumiem.

Laika periodā no 2017. gada 01. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim:

- ieguldījumu apliecību emisija, pārdošana un atpakaļpieņemšana tika veikta atbilstoši Likumam, Regulai, Fonda darbības noteikumu un Fonda pārvaldes nolikuma prasībām;
- Fonda mantas turēšana tika veikta atbilstoši Likuma, Regulas un Turētājbankas līguma prasībām;
- Fonda neto aktīvu vērtības aprēķināšana tika veikta atbilstoši Likuma, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas noteikumu, Fonda darbības noteikumu un Fonda pārvaldes nolikuma prasībām;
- Sabiedrības rīkojumi, kā arī veiktie darījumi ar Fonda mantu notika saskaņā ar Likuma, Fonda darbības noteikumu, Fonda pārvaldes nolikuma un Turētājbankas līguma prasībām.

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



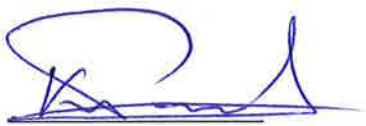
Guntis Belavskis
valdes priekšsēdētājs, p.p.

**Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)**

AKTĪVU UN SAISTĪBU PĀRSKATS

	Piezīme	31/12/2017	31/12/2016
Aktīvi			
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	4	304,333	621,451
Ieguldījumu īpašums	5	1,642,700	1,658,900
Ieguldījums meitas sabiedrībās	6	2,548,000	2,429,276
Kopā aktīvi		4,495,033	4,709,627
Saistības			
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi		(5,936)	(6,377)
Kopā saistības		(5,936)	(6,377)
Neto aktīvi		4,489,097	4,703,250

Pielikumi no 11. līdz 19. lpp. ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis



Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2018. gada 30. aprīlī

**Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)**

IENĀKUMU UN IZDEVUMU PĀRSKATS

	Piezīme	2017	2016
Pārskata perioda ienākumi			
Pārējie ienākumi		-	-
Kopā ienākumi		-	-
Pārskata perioda izdevumi			
Atlīdzība ieguldījumu pārvaldes sabiedrībai		(35,255)	(30,105)
Atlīdzība turētājbankai		(6,221)	(7,042)
Pārējie fonda pārvaldes izdevumi	7	(10,814)	(15,768)
Kopā izdevumi		(52,290)	(52,915)
Ieguldījumu vērtības samazinājums			
Nerealizētais ieguldījumu vērtības samazinājums	8	(183,200)	(1,474,962)
Kopā ieguldījumu vērtības samazinājums		(183,200)	(1,474,962)
Nodokļi un nodevas		21,337	(33,397)
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu samazinājums		(214,153)	(1,561,274)

Pielikumi no 11. līdz 19. lpp. ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis



Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2018. gada 30. aprīlī

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)

NETO AKTĪVU KUSTĪBAS PĀRSKATS

	2017	2016
Neto aktīvi pārskata gada sākumā	4,703,250	7,464,524
Ieguldījumu apliecību atpakaļpirkšana	-	(1,200,000)
Ieguldījumu rezultātā gūtais neto aktīvu samazinājums	(214,153)	(1,561,274)
Neto aktīvu samazinājums pārskata gadā	(214,153)	(2,761,274)
Neto aktīvi pārskata gada beigās	4,489,097	4,703,250
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	587.91	933.07
Neto aktīvi uz vienu fonda ieguldījumu daļu pārskata gada beigās	561.14	587.91

Pielikumi no 11. līdz 19. lpp. ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis



Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2018. gada 30. aprīlī

**Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)**

NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

	2017	2016
Ieguldījumu iegādes izdevumi	(250,000)	(2,880,000)
Ienākumi no ieguldījumu pārdošanas	-	315,655
Ieguldījumu pārvaldīšanas izdevumi, nodevas un nodokļi	(67,118)	(84,185)
Naudas un tās ekvivalentu samazinājums no pamatdarbības	(317,118)	(2,648,530)
Izdevumi par dalībnieku ieguldījuma atmaksu	-	(1,200,000)
Naudas un tās ekvivalentu samazinājums no finansēšanas darbības	-	(1,200,000)
Neto naudas un tās ekvivalentu samazinājums pārskata gadā	(317,118)	(3,848,530)
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada sākumā	621,451	4,469,981
Nauda un tās ekvivalenti pārskata gada beigās	304,333	621,451

Pielikumi no 11. līdz 19. lpp. ir šo finanšu pārskatu neatņemama sastāvdaļa.



Kārlis Purgailis
Investīciju komitejas loceklis



Kristīne Volka
Investīciju komitejas locekle

Rīgā, 2018. gada 30. aprīlī

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. 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 PRINCIPU 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'.

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

Finanšu pārskatos par naudas vienību lietota Latvijas Republikas naudas vienība eiro (EUR). Finanšu pārskati aptver laika periodu no 2017. gada 1. janvāra līdz 2017. 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 pārskatāpārskatā, 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.

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 sākotnējā pašizmaksā, atskaitot zaudējumus no vērtības samazināšanās, ja tādi pastāv.

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.

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)

Aizdevumi un debitoru parādi

Aizdevumi un debitoru parādi ir neatvasināti finanšu aktīvi, kas nekotējas aktīvā tirgū, ar fiksētiem vai nosakāmiem maksājumiem. Aizdevumi un debitoru parādi bilancē ir klasificēti kā "Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm" un „Pārējie aktīvi”.

Aizdevumi un debitoru parādi sākotnēji tiek atzīti to iegādes vērtībā un turpmāk uzrādīti amortizētajā 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 parādus pilnā vērtībā atbilstoši sākotnēji noteiktiem atmaksas termiņiem. Būtiskas debitora finanšu grūtības, varbūtība, ka tiks sākta 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 visaptverošajā ienākumu pārskatā.

Aizņēmumi

Sākotnēji aizņēmumi tiek atzīti saņemto naudas līdzekļu apjomā, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas. Turpmākajos periodos aizņēmumi tiek uzrādīti amortizētajā iegādes vērtībā, kura tiek noteikta, izmantojot aizņēmuma efektīvo procentu likmi. Starpība starp saņemto naudas līdzekļu apjomu, atskaitot ar aizņēmumu saņemšanu saistītās izmaksas, un aizņēmuma dzēšanas vērtību, tiek pakāpeniski ietverta visaptverošajā ienākumu 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.
- zināms, ka neizpildās pieņēmums, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

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:

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" 2017. gada pārskats (EUR)

- *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, īsākā laika posmā, kas ir neadekvāts mārketinga laikam kāds minēts tirgus vērtības definīcijā, pie tam ir specifiskas.

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.

Operatīvā noma

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

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 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 Fonda 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 jebkura

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund" 2017. gada pārskats (EUR)

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

Tā kā Fonda ieguldīšanas stratēģija neparedz būtiskus ieguldījumus parāda vērtspapīros, līdz ar to Fonds ir pakļauts procentu likmju riskam tikai no aizņēmuma no kredītiestādēm. Taču līdz ar to, ka aizņēmuma procentu izdevumi pārsvarā veidojas no fiksētās likmes daļas, jo mainīgā daļa ir nebūtiska, kā arī tiek plānots atmaksāt lielāko aizņēmuma daļu viena gada laikā, Sabiedrības vadība uzskata, ka procentu likmju izmaiņu iespējamā ietekme uz Fonda vērtību ir nebūtiska.

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 saskaņā ar 2. pielikumā aprakstīto informāciju, 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 kontragēnts vai nomnieks nebūs spējīgs vai atteiksies pildīt savas saistības. Līdz ar to, veicot darījumus ar Fonda aktīviem, tiek izvēlēti tikai droši kontragēnti 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 parādus pārsvarā veido nesamaksātie rēķini un to kredītrisks tiek vērtēts kā nebūtisks.

Likviditātes risks

Likviditātes risks var rasties Fondam pastāvot grūtībām pildīt savas finansiālās saistības. Fonda pārvaldītājs uztur tādu Fonda aktīvu struktūru, kas nodrošina iespēju realizēt vērtspapīrus savlaicīgi un bez būtiskiem zaudējumiem. Fonda aktīvu un saistību termiņstruktūras sadalījums atspoguļots 11. pielikumā. Fonda pārējās saistības sastāv no klientu garantiju iemaksām, kas tiks dzēstas darījuma noslēgšanas brīdī, un saistībām par īpašuma iegādi, kas tiks dzēstas atbilstoši līguma nosacījumiem ne vēlāk kā 3 gadu laikā.

4. PIELIKUMS PRASĪBAS UZ PIEPRASĪJUMU PRET KREDĪTIESTĀDĒM

			% no kopējiem fonda aktīviem	% no kopējiem fonda aktīviem
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm, AS „Citadele Banka”	304,333	621,451	6.77%	13.20%
Kopā prasības uz pieprasījumu pret kredītiestādēm	304,333	621,451	6.77%	13.20%

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)

5. PIELIKUMS IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMI

	31/12/2017	31/12/2016	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2017	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2016
Zemes gabali ar apdzīvojamām telpām	537,700	545,900	11.96%	11.59%
Zemes gabali bez apbūves	1,105,000	1,113,000	24.58%	23.63%
Kopā ieguldījumu īpašumi	1,642,700	1,658,900	36.54%	35.22%
	31/12/2017	31/12/2016		
Atlikums perioda sākumā	1,658,900	2,510,996		
Iegādāts ieguldījumu īpašums	-	-		
Ieguldījumu īpašumu realizācija	-	(736,650)		
Izmaiņas patiesajā vērtībā	(16,200)	(115,446)		
Kopā ieguldījumu īpašumi	1,642,700	1,658,900		

Ienākumi no nomas un saimnieciskās darbības izmaksas par gadu:

	Uzskaites vērtība 31/12/2017	Uzskaites vērtība 31/12/2016	Saimnieciskās darbības izmaksas 2017	Saimnieciskās darbības izmaksas 2016
Iznomātie ieguldījumu īpašumi	-	-	-	-
Neiznomātie ieguldījumu īpašumi	1,642,700	1,658,900	(5,814)	(5,890)
Kopā	1,642,700	1,658,900	(5,814)	(5,890)

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

	31/12/2017	31/12/2016	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2017	% no kopējiem fonda aktīviem 31/12/2016
Pēc atrašanās vietas				
Jūrmala, Bulduru prospekts 21	537,700	545,900	11.96%	11.59%
Jūrmala, Bražciems	1,105,000	1,113,000	24.58%	23.63%
Kopā ieguldījuma īpašumi	1,642,700	1,658,900	36.54%	35.22%

Ienākumi no nomas un saimnieciskās darbības izmaksas ir atzītas Pārējos ienākumos (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

Nekustamā īpašuma novērtējumu par atlikušo dzīvokli nr. 2 un autostāvvietu nr. 25 sagatavoja SIA „Interbaltija”, nosakot tirgus vērtību EUR 537,700 ar pārdošanas termiņu 6 mēneši. Tirgus vērtības aprēķins tika veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, salīdzinot vērtējamo objektu ar līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, ar kuriem notikuši komerciālie darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī, kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Jūrmala, Bražciems

Nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA „Interbaltija”, nosakot, ka visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir EUR 1,105,000. Tirgus vērtības aprēķins tika veikts izmantojot ieņēmumu pieeju – diskontētās naudas plūsmas metodi. Vidējās nosacītās sabiedriskās ēkas, savrupmājas un kūrortmājas tirgus vērtības iespējamā nākotnes tehniskā stāvoklī pēc celtniecības darbu pabeigšanas aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Diskontētā naudas plūsmas metode nosaka to nekustamā īpašuma vērtību, kur, rēķinoties ar sagaidamajām ieņēmumu – izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika posmā, var maksāt par īpašumu šodien.

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. SIA “Amulas Estates” bilancē ir nekustamais īpašums Jūrmalā, Amulas ielā 2. 2017. gada 29. decembrī nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA „Interbaltija”, nosakot tirgus vērtību EUR 782,000 ar pārdošanas termiņu 18 mēneši. Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins vērtēšanas datumā tika veikts izmantojot ieņēmumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), tirgus vērtība iespējamā nākotnes tehniskā stāvoklī, aprēķins tika veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Būtiskākie nenovērojami dati ir vidējā nosacītā apartamentu un komercietelpu kopējās platības 1m2 pārdošanas cenas aprēķins iespējamā nākotnes tehniskā stāvoklī pēc celtniecības darbu pabeigšanas un ēkas nodošanas ekspluatācijā. Aprēķins veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Šī cena par 1m2 noteikta EUR 621 (2016: EUR 621) apmērā komercietelpu platībām un EUR 2,893 (2016: EUR 2,406) apmērā apartamentu platībām. Izmantotā diskonta likme ir 15% (2016: 15%). Aplēstā patiesā vērtība pieaugtu, ja palielinātos nosacītā pārdošanas cena vai samazinātos izmantotā diskonta likme.

SIA Bulduru 29

2016. gada 05. aprīlī Fonds iegādājās sabiedrības SIA “Bulduru 29” 3,214,836 kapitāla daļas (100%) par kopējo vērtību EUR 2,520,000. SIA “Bulduru 29” bilancē ir nekustamais īpašums Jūrmalā, Bulduru ielā 29. 2016. gada 11. jūlijā notika pamatkapitāla palielināšana par EUR 360,000.

2017. gada 29. decembrī nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA “Interbaltija”, nosakot tirgus vērtību EUR 1,516,000 ar pārdošanas termiņu 12 mēneši. Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tika veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju kā zemes gabalam, uz kura atrodas mūsdienu prasībām neatbilstošas ēkas. Ēku nojaukšanas izdevumi ietverti aprēķinātajā tirgus vērtībā. Aprēķins veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Šī cena zemas gabalu platībām par 1m2 noteikta EUR 419 apmērā.

SIA Jūras pērles

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

2017. gada 04. oktobrī nekustamā īpašuma novērtējumu sagatavoja SIA “Interbaltija”, nosakot tirgus vērtību EUR 2,840,500 ar pārdošanas termiņu 12 mēneši. Aprēķins veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Šī cena zemas gabalu platībām par 1m2 noteikta EUR 416 apmērā. Neto aktīvu apjoms meitas sabiedrībai pārsniedza iegādes vērtību, tāpēc nav bijis nepieciešams veikt uzkrājumus zaudējumiem no vērtības samazināšanās.

Sabiedrība	Ieguldījums kapitālā	Uzskaites vērtība 31/12/2017	Uzskaites vērtība 31/12/2016
SIA Amulas Estates	100%	2,500,000	2,500,000
<u>Uzkrājumi zaudējumiem no vērtības samazināšanās</u>		(1,718,000)	(1,722,724)
		782,000	777,276
SIA Bulduru 29	100%	2,880,000	2,880,000
<u>Uzkrājumi zaudējumiem no vērtības samazināšanās</u>		(1,364,000)	(1,228,000)
		1,516,000	1,652,000
SIA Jūras Pērles	99%	250,000	-
<u>Uzkrājumi zaudējumiem no vērtības samazināšanās</u>		-	-
		250,000	-
Kopā		2,548,000	2,429,276

7. PIELIKUMS PĀRĒJIE FONDA PĀRVALDES IZDEVUMI

	2017	2016
Pārvaldīšanas izdevumi	(3,157)	(2,658)
Objektu apsaimniekošanas izdevumi	(2,658)	(3,233)
Vērtēšanas, revīzijas un juridiskie pakalpojumi	(3,119)	(6,480)
Publikācijas, notāra un citi pārvaldes izdevumi	(659)	(2,160)
Neatskaitāmā PVN izdevumi*	(1,221)	(1,237)
Kopā pārējie fonda pārvaldes izdevumi	(10,814)	(15,768)

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

8. PIELIKUMS NEREALIZĒTAIS IEGULDĪJUMU VĒRTĪBAS SAMAZINĀJUMS

	2017	2016
Samazinājums no ieguldījumu īpašumiem	(16,200)	(115,446)
Samazinājums no ieguldījuma meitas sabiedrībā	(167,000)	(1,359,516)
Kopā nerealizētais ieguldījumu vērtības samazinājums	(183,200)	(1,474,962)

9. PIELIKUMS FINANŠU AKTĪVU UN SAISTĪBU SADALĪJUMS PA VALŪTĀM

2017. gada 31. decembrī un 2016. gada 31. decembrī visi aktīvi un saistības bija eiro valūtā.

10. PIELIKUMS AKTĪVU UN SAISTĪBU SADALĪJUMS PĒC ĢEOGRĀFISKĀ IEDALĪJUMA

2017. gada 31. decembrī un 2016. 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 2017. 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	304,333	-	-	-	-	304,333
Kopā aktīvi	304,333	-	-	-	-	304,333
Saistības						
Uzkrātie izdevumi un nākamo periodu ienākumi	(3,637)	-	(2,299)	-	-	(5,936)
Kopā saistības	(3,637)	-	(2,299)	-	-	(5,936)
Neto aktīvi	300,696	-	(2,299)	-	-	298,397

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 2016. 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	621,451	-	-	-	-	621,451
Kopā aktīvi	621,451	-	-	-	-	621,451
Saistības						
Nākamo periodu ienākumi un uzkrātie izdevumi	(4,138)	-	(2,239)	-	-	(6,377)
Kopā saistības	(4,138)	-	(2,239)	-	-	(6,377)
Neto aktīvi	617,313	-	(2,239)	-	-	615,074

Slēgtais AIF "Baltic Pearl Real Estate Fund"
2017. gada pārskats
(EUR)

12. PIELIKUMS IEGULDĪJUMA FONDA DARBĪBAS RĀDĪTĀJU DINAMIKA NO FONDA REĢISTRĀCIJAS GADA

	Neto aktīvi (EUR)	Ieguldījumu apliecību skaits	Ieguldījumu fonda daļu vērtība (EUR)	Ieguldījumu fonda ienesīgums*
31/12/2017	4,489,097	8,000	561.14	-4.55%
31/12/2016	4,703,250	8,000	587.91	-36.99%
31/12/2015	7,464,524	8,000	933.07	-12.86%
31/12/2014	8,566,020	8,000	1,070.75	-20.67%
31/12/2013	10,797,460	8,000	1,349.68	580.17%
31/12/2012	1,587,427	8,000	198.43	49.60%

* Ienesīgums aprēķināts pieņemot, ka gadā ir 365 dienas.



Neatkarīgu revidentu ziņojums

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

Mūsu atzinums par finanšu pārskatu

Esam veikuši Alternatīvo ieguldījumu fondu pārvaldnieka "CBL Asset Management" IPAS ("AIFP") pārvaldītā pievienotā slēgtā alternatīvo ieguldījumu fonda "Baltic Pearl Real Estate" ("Fonds") finanšu pārskata no 7. līdz 19. lapai revīziju. Pievienotais finanšu pārskats ietver:

- aktīvu un saistību pārskatu 2017. gada 31. decembrī,
- ienākumu un izdevumu pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī,
- neto aktīvu kustības pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī,
- naudas plūsmas pārskatu par gadu, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, kā arī
- finanšu pārskata pielikumu, kas ietver nozīmīgu grāmatvedības uzskaites principu kopsavilkumu un citu paskaidrojošu informāciju.

Mūsaprāt, pievienotais finanšu pārskats sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par "Baltic Pearl Real Estate Fund" finansiālo stāvokli 2017. gada 31. decembrī un par tās darbības finanšu rezultātiem un naudas plūsmu gadā, kas noslēdzās 2017. gada 31. decembrī, saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) izdotajiem normatīvajiem noteikumiem Nr. 286 "Slēgto alternatīvo ieguldījumu fonda gada pārskata un konsolidētā gada pārskata sagatavošanas normatīvie noteikumi".

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 pārskata revīziju*.

Mēs esam neatkarīgi no Fonda un AIFP saskaņā ar Starptautiskās Grāmatvežu ētikas standartu padomes izstrādātā Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksa (SGESP kodekss) prasībām un LR Revīzijas pakalpojumu likumā iekļautajām neatkarības prasībām, kas ir piemērojamas mūsu veiktajai finanšu pārskata revīzijai Latvijas Republikā. Mēs esam ievērojuši arī SGESP 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.

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.

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

Saistībā ar finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no finanšu pārskata 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.

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, mūsūprāt:

- Vadības ziņojumā par pārskata gadu, par kuru ir sagatavots finanšu pārskats, sniegtā informācija atbilst finanšu pārskatam, un
- Vadības ziņojums ir sagatavots saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) izdotajiem normatīvajiem noteikumiem 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 pārskatu

AIFP vadība ir atbildīga par tāda finanšu pārskata, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, sagatavošanu saskaņā ar Finanšu un kapitāla tirgus komisijas (FKTK) izdotajiem normatīvajiem noteikumiem 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 pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot finanšu pārskatu, 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 pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

Revidentu atbildība par finanšu pārskata revīziju

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka finanšu pārskats 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 šo finanšu pārskatu.

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 pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītās 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 izraisītās 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 pārskatā 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 pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai finanšu pārskats patiesi atspoguļo pārskata 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
Licence Nr.55

Ondrej Fikrle
Partneris pp KPMG Baltics SIA
Rīga, Latvija
2018. gada 2. maijā

Rainers Vilāns
Zvērināts revidents
Sertifikāta Nr. 200