

Luka Adriatic Property
Kinnisvarafond I

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2017

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I

Konsolideeritud majandusaasta aruanne	01.01.2017 – 31.12.2017
Fondi nimi	Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I
Fondi liik	Lepinguline fond
Põhitegevusala	Fondi vara valitsemine, EMTAK 64301
Juriidiline aadress	Pärnu mnt 18, 10141 Tallinn, Eesti
Telefon	(372) 6679 200
Faks	(372) 6679 201
Fondivalitseja	AS Trigon Asset Management (endise nimega AS Trigon Alternative Funds)
Fondivalitseja äriregistri number	11339670
Fondivalitseja juhatuse liikmed	Karola Sisask (alates 24.01.2018), Mehis Raud (alates 28.09.2016), Aivar Kempfi (kuni 24.01.2018)
Depoopank	Swedbank AS
Audiitor	AS PricewaterhouseCoopers

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
Fondivalitseja juhatuse allkirjad Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruandele.....	5
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	6
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud netovara liikumise aruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	9
Konsolideeritud majandusaasta aruande lisad.....	10
LISA 1. Fondi üldine info	10
LISA 2. Arvestuspõhimõtted.....	10
LISA 3. Fondi tingimused	15
LISA 4 Finantsriskide juhtimine.....	17
LISA 5 Raha ja raha ekvivalendid.....	18
LISA 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	18
LISA 7 Kohustused ja ettemaksed	21
LISA 8 Muud tegevuskulud	21
LISA 9 Tütarettevõtted	21
LISA 10 Seotud osapooled.....	21
LISA 11 Tegevuse jätkuvus.....	22
Konsolideeritud investeeringute aruanne.....	23
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	25

TEGEVUSARUANNE

AS Trigon Asset Management valitseb kinnisvarafondi Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (edaspidi: Fond) alates selle loomisest 2008. aasta aprillist.

Fond on kinnine lepinguline kinnisvarafond, mis investeerib Aadria merega piirnevates riikides ja nende lähiriikides asuvasse kinnisvarasse ja eriotstarbeliste ühingute osadesse või aktsiatesse, mis omavad kinnisvara investeerimis- või arendusprojekte Aadria merega piirnevates riikides ja nende lähiriikides. Fondi tegevuse eesmärgiks on vara väärtuse pikaajaline kasv.

Fond on moodustatud tähtajaliselt, seitsme aastaseks perioodiks alates fondi tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis s.o. kuni 9. aprill 2015. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega on fondi tähtaega pikendatud nii 2015ndal, 2016ndal kui ka 2017ndal aastal ühe aasta võrra. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 6. aprillil 2018 pikendati Fondi tähtaega kahe kuu võrra, s.o. kuni 9. juunini 2018. Üldkoosolekul lepidi kokku, et enne tähtaja saabumist teeb Fondivalitseja osakuomanikele ettepaneku Fondi edasiste tegevuste osas ning kutsub tegevuskava kinnitamiseks kokku uue koosoleku. Esmane emissioon viidi lõpule ühe nädala jooksul arvates tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis ning esmase emissiooni käigus ei toimunud fondiosakute avalikku pakkumist. Täiendavate osakute emiteerimine toimub üksnes osakuomanike otsuse alusel, vastavalt Fondi tingimustele. Osakute tagasivõtmine ei ole lubatud. 2013. aasta lõpus toimus fondi emissioon, mille käigus emiteeriti 94 435,83 osakut, seega seisuga 31.12.2017 on kokku osakuid 1 094 436.

Fondi puhasväärtus oli 31. detsember 2017. a. seisuga 14 010 tuhat eurot (31.12.2016: 13 618 tuhat eurot).

100% Fondi varadest on seisuga 31. detsember 2017 investeeritud Horvaatias asuvasse kinnisvarasse läbi Fondi kontrolli all olevate 100%-lise osalusega tütarettevõtete Rondel d.o.o., Prolixus d.o.o. ja Novi Rondel Faza Jedan d.o.o.

Fond tegutseb Eestis ja Horvaatias ning on avatud valuutariskidele, mis võivad peamiselt tekkida Horvaatia kuna ja Euro omavahelistest kursimuutustest. Horvaatia rakendab juhitud ujuva valuutakursi režiimi, mille korral kohaliku valuuta vahetuskurss ei ole fikseeritud ühegi teise valuuta või valuutade korvi suhtes, vaid mille puhul kurssi määrab valuutade hinna vaba liikumine valuutaturul. Sellest tulenevalt on Fond avatud valuutariskile, mis tuleneb valuutakursi võimalikest muutustest Horvaatia kuna ja euro suhtes. Kuna Fondil ei ole olulisi intressi kandvaid varasid ega kohustusi, on tema tulu ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutustest.

Mehis Raud
AS Trigon Asset Management
Juhatuses liige

**FONDIVALITSEJA JUHATUSE ALLKIRJAD LUKA ADRIATIC PROPERTY KINNISVARAFOND I 2017.
AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Fondivalitseja AS Trigon Asset Management juhatus on koostanud Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2017.a. majandusaasta konsolideeritud aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, konsolideeritud investeeeringute aruandest ja sõltumatu vandeaudiitori aruandest. Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I ei ole eraldi koostanud tehingu- ja vahendustasude aruannet kuna vastavaid tasusid ei ole.

Fondivalitseja juhatus:

/digitaalallkiri/

Karola Sisask

Juhatuses liige

/digitaalallkiri/

Mehis Raud

Juhatuses liige

Tallinn, 30.04.2018

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

Tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Varad			
Raha ja raha ekvivalendid	5	2	3
Nõuded ja ettemaksed		3	4
Kinnisvarainvesteeringud	6	15 500	14 900
Varad kokku		15 505	14 907
Kohustused			
Kohustused ja ettemaksed	7	1 495	1 289
Kohustused kokku		1 495	1 289
Osakuomanikele kuuluv fondi vara puhasväärtus		14 010	13 618

Lisad lehekülgedel 10-24 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	6	344	263
Kasum valuutakursi muutustelt		20	5
Tegevuskulud			
Valitsemistasud	10	52	134
Depootasud		11	10
Muud tegevuskulud	8	141	140
Muud kulud		0	2
Tegevuskulud kokku		204	286
Aruandeaasta puhaskasum		160	-18
Muu koondkasum			
Kirjed, mida võib edaspidi klassifitseerida kasumiaruandesse:			
Valuutakursi muutuse mõju		232	150
Aruandeaasta koondkasum		392	132
Koondkasum osaku kohta (EUR)		0,358	0,121

Lisad lehekülgedel 10-24 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD NETOVARA LIIKUMISE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Fondi puhasväärtus aruandeperioodi alguses	13 618	13 486
Fondi puhaskasum	160	-18
Muu koondkasum	232	150
Fondi puhasväärtus aruandeperioodi lõpus	14 010	13 618
Fondi puhasväärtus ühe osaku kohta aruandeperioodi lõpu seisuga (EUR)	12,801	12,443
Ringluses olevate osakute arv (liik 2)	1 094 436	1 094 436

Lisad lehekülgedel 10-24 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Rahavood äritegevusest			
Aruandeperioodi kasum		160	-18
Korrigeerimised:			
<i>Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus</i>	6	-344	-263
Muutused käibekapitalis:			
<i>Nõuded ja ettemaksed</i>		1	1
<i>Kobustused ja ettemaksed</i>	7	181	348
Raha genereeritud äritegevuses		-2	68
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringu lisakulutused	6	0	-78
Raha kasutatud investeerimistegevuses		0	-78
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10	25	18
Raha genereeritud finantseerimistegevusest		25	18
Kokku rahavood		23	8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	3	4
Valuutakursimuutus		-25	-9
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5	-2	8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1	3

Lisad lehekülgedel 10-24 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANDE LISAD**LISA 1. FONDI ÜLDINE INFO**

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I (Fond) ja selle tütarettevõtjad (koos Kontsern) tegutsevad kinnisvarainvesteeringute alal. Fond on kinnine lepinguline kinnisvarafond, mis on registreeritud ja asub Eestis. Fondi registreeritud aadress on Pärnu mnt 18, Tallinn. Fondi valitseb Trigon Asset Management AS.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on esitamiseks kinnitanud juhatus 30. aprillil 2018 ning peale välja andmist ei ole võimalik aruannet muuta ega tagasi võtta.

Aruanne on koostatud tuhandetes eurodes, juhul kui ei ole märgitud teisiti.

Fondi juhtimisega tegeleb fondivalitseja ja selle tulemusel on hinnatud, et fondivalitsejal on oluline mõju Fondile ja seetõttu on tehingud fondivalitsejaga avalikustatud kui tehingud seotud isikutega (lisa 10).

LISA 2. ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Konsolideeritud raamatupidamisaruannetes rakendatud peamised arvestuspõhimõtted on lahti seletatud allolevates lisades. Kasutatud arvestuspõhimõtteid on kasutatud järjepidevalt kogu aruandes näidatud perioodi jooksul, kui pole deklareeritud teisiti.

Koostamise alused

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I 2017. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne (aruanne) on koostatud vastavuses Euroopa Liidu poolt vastu võetud Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standartidega (IFRS EU), võttes arvesse investeerimisfondide seaduses, raamatupidamisseaduses ning Rahandusministri 18.01.2017 määruses nr 8 „Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele“ Investeerimisfondide finantsaruandluse põhimõtteid. Aruande koostamisel on arvesse võetud investeerimisfondide seaduse § 54 lõike 11 alusel kehtestatud fondi vara puhasväärtuse määramise korda.

Fond on raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtunud IFRS-i nõuetest ulatuses, mis ei ole vastuolus Investeerimisfondide seaduse ja Rahandusministri määruse nr. 8 nõuetega. Vastuolu korral on Fond lähtunud Investeerimisfondide seaduses ja Rahandusministri määruses nr. 8 (Nõuded avalikustamisele kuuluvate fondi aruannetele) sätestatud nõuetest.

Juhtkonna hinnangud

IFRS-iga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab juhtkonnapoolset eelduste kujundamist, hinnangute tegemist ja otsuste langetamist, mis mõjutavad rakendatavaid arvestuspõhimõtteid, kajastatud varasid ja kohustusi ning tulusid ja kulusid. Hinnangud ja nendega seotud eeldused tuginevad ajaloolisele kogemusele ning mitmetele muudele faktidele, mis arvatavasti on asjakohased ning lähtuvad asjaoludest, mis kujundavad varade ja kohustuste väärtuste hindamiseks põhimõtted, mis ei tulene otseselt muudest allikatest. Tegelikud tulemused võivad olla hinnangutest erinevad.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse üle perioodiliselt. Raamatupidamislike hinnangute ülevaatamisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil, kui see mõjutab üksnes antud perioodi, või antud ja tulevase perioode, kui muutus mõjutab nii jooksvat kui ka tulevase perioode.

Raamatupidamise aastaaruandele olulist mõju avaldavad IFRS rakendamisega seotud juhtkonna poolsed otsused ja raamatupidamislikud hinnangud, mida võidakse järgneval aastal korrigeerida, on esitatud lisa 6.

Esitus- ja arvestusvaluuta

Fondis ja tema tütarettevõtetes peetakse arvestust arvestusvaluutas, milleks on Fondi või konkreetse tütarettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta). Fondi tütarettevõtete arvestusvaluuta on Horvaatia kuna, mis oli ka Fondi arvestusvaluutaks aruandeperioodil, kuna Fondil on aruandeperioodil olnud investeeringud Horvaatias asuvate tütarettevõtete (100%) aktsiates.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Fondis ja kõikides tütarettevõtjates peetakse arvestust Horvaatia kunades, mis on Fondi äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta.

Fondi arvestusvaluutast erinevas valuutas tehtud tehingud võetakse arvesse tehingupäeva kursiga. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud depoopanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused hinnatakse finantsseisundi aruande päeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate depoopanga valuutakursside alusel. Välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed finantsvarad (kinnisvarainvesteeringud) ja –kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse ümber eurodesse õiglase väärtuse hindamise päeval ametlikult kehtinud depoopanga valuutakursside alusel. Ümberarvestamisel tekkivad kasumid ning kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Konsolideeritud aruannete koostamisel konverteeritakse arvestusvaluutas koostatud bilansid eurodesse vastavalt finantsseisundi aruande päeval kehtivatele depoopanga ametlikele valuutakurssidele. Kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel kasutatakse depoopanga ametlike valuutakursside perioodi kaalutud keskmist kurssi (v.a. juhul, kui antud keskmist ei saa lugeda tehingupäevadel valitsevate määrade kumulatiivse mõju mõistlikuks ümardamiseks, millisel juhul tulud ja kulud konverteeritakse tehingu toimumise kuupäevadel kehtinud kurssidega).

Aruannete konverteerimisel tekkinud valuutakursside vahed kajastatakse muus koondkasumis kirjel „Valuutakursi muutuse mõju“. Kui eurost erineva arvestusvaluutaga äritegevus, tütarettevõtte või selle äritegevuse osa võõrandatakse, kajastatakse vastava investeeringuga seotud kogunenud kursivahed kasumiaruandes müügist saadud kasumi/kahjumi osana.

Konsolideerimispeähimõtted ja tütarettevõtjate kajastamine

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte omab kontrolli. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Äriühenduste kajastamisel kasutatakse omandamismeetodit. Tütarettevõtte ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustuste ja kontserni poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppest tuleneva vara või kohustuse õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused võetakse ostukuupäeval arvele nende õiglastest väärtustes. Iga äriühenduse puhul teeb Fond valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglasest väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mitte-kontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab Fondi osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtte netovarade õiglase väärtus, kajastatakse vahe koheselt kasumiaruandes.

Tütarettevõtted on kajastatud konsolideeritud aruannetes rida-realt konsolideerituna. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Elimineeritud on ka realiseerimata kahjumid, v.a. kui tehing viitab loovutatud vara väärtuse langusele.

Lisainformatsioon tütaretevõtte kohta on toodud lisa 9.

Raha ja raha ekvivalendid

Finantsseisundi aruandes kirjel raha ja pangakontod on kajastatud arveldusarvel olev raha, üleöödeposiidid ning kuni 3 kuu pikkused tähtajalised deposiidid.

Finantsvarad- ja kohustused

Finantsvarad

Klassifitseerimine

Fond klassifitseerib oma finantsvarasid järgmistesse kategooriatesse:

- õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande,
- laenu- ja nõuded,
- lunastustähtajani hoitavad finantsvarad,
- müügiotel finantsvarad.

Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Fondivalitseja juhtkond määrab finantsvarade klassifitseerimise nende esmasel kajastamisel. Aruandeperioodil ei ole Fond klassifitseerinud varasid „finantsvarad õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande“, „lunastustähtajani hoitavad finantsvarad“ ja „müügiotel finantsvarad“ kategooriatesse.

Kajastamine

Tavapärasel tingimustel toimuvaid finantsvarade ostmise ja müüki kajastatakse väärtuspäeval. Laenu- ja nõuded võetakse esmalt arvele nende õiglasel väärtusel, koos võimalike tehingukuludega. Laenu- ja nõuded kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses sisemise intressimäära meetodil, võttes arvesse varade väärtuse langust.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui Fondi õigus varast tulenevatele rahavoogudele aegub või varadega seonduvad olulised riskid ja hüved on üle kantud.

Laenu- ja nõuded

Laenu- ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega tuletis-instrumentideks mitteolevad finantsvarad, mis ei ole noteeritud aktiivsel turul.

Finantsvarade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hindab fondivalitseja juhatus, kas esineb objektiivseid tõendeid finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse kohta. Finantsvara väärtus on langenud ning vastav allahindlus kajastatakse ainult juhul, kui allahindluse vajadusele viitavad objektiivsed asjaolud, mis selgusid pärast vara esmast kajastamist („kahjulik sündmus“) ja see kahjulik sündmus (või sündmused) omab mõju finantsvara või finantsvarade grupi usaldusväärsetele mõõdetavale tulevikule rahavoole.

Nõuete hindamisel kaalutakse konservatiivselt mitmeid riske. Iga nõude laekumist hinnatakse individuaalselt, võttes arvesse kogu võlgniku maksevõime kohta teadaolevat informatsiooni. Fond hindab, kas on ilmnenud objektiivseid asjaolusid, mis viitaksid väärtuse langusele, kaaludes näiteks järgmisi situatsioone: ostja finantsraskused, pankrott või võimetis täita oma võlakohustusi Fondi ees. Kahjumi suurust mõõdetakse kui vahet vara bilansilise maksumuse ja eeldatava tulevikule rahavoo nüüdisväärtuse vahel. Juhul kui järgneval perioodil väärtuse languse ulatus väheneb ning seda muutust on võimalik

objektiivselt seostada peale vara väärtuse langust toimunud sündmusega (nt. kliendi maksevõime paranemine), tühistatakse eelnevalt kajastatud allahindlus allahindluse konto korrigeerimise kaudu. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja moodustatud allahindluse arvel.

Finantskohustused

Finantskohustused (kohustused hankijatele, saadud laenud jne) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtuses millest on maha arvatud tehingutasud. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, vahed esialgse soetusmaksumuse (millest on maha arvatud tehingutasud) ja lunastusväärtuse vahel kajastatakse kasumiaruandes laenuperioodi jooksul, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, välja arvatud juhul, kui Fondil on bilansipäeval tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse Kontserni finantsseisundi aruandes kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Fond (või tema tütarettevõtte) hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses, mis baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Edasised kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu bilansilisele väärtusele juhul, kui on tõenäoline, et Kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Kõik muud remondi- ja hoolduskulud kajastatakse nende toimumise aruandeperioodi koondkasumiaruandes.

Fondivalitseja poolt nimetatud hindajad hindavad kinnisvarainvesteeringuid, mis on Fondi otseomandis või tütarettevõtjate omandis vastavalt kehtivatele Rahvusvahelistele Hindamisstandarditele (RHS). Kehtivad RHS-sid avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel. Hindajad on sõltumatud ja kvalifitseeritud ning omavad eelnevat kogemust ning teadmisi RHS-sidest.

Hindajad avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel. Hindaja ei tohi kuuluda Fondivalitsejaga ühte kontserni.

Samuti ei saa hindaja olla Fondivalitseja töötaja ega kuuluda Fondivalitseja juhtorganitesse. Fondivalitseja teavitab Finantsinspektsiooni nimetatud kinnisvara hindajatest ja kriteeriumitest, mille alusel hindajad on valitud.

Hindamine teostatakse kord Fondi majandusaasta jooksul.

Fondiosakud

Fond on välja lasknud ühte liiki osakuid, mis annavad osakuomanikule õiguse proportsionaalsele osale Fondi netovarast Fondi likvideerimisel tähtaja saabudes (vt Lisa 3). Osakutega ei kaasne muid lepingulisi kohustusi peale nende lunastamise Fondi likvideerimisel. Osakud kajastatakse omakapitalina, kuna järgmised IAS 32 kriteeriumid on täidetud:

- osakud annavad omanikule õiguse saada proportsionaalse osaluse Fondi netovarast (ehk kogupuhasväärtusest) Fondi likvideerimisel. Fondi puhaväärtus saadakse, lahutades Fondi kohustused

Fondi varade turuväärtusest. Proportsionaalne osalus arvutatakse järgnevalt: jagatakse Fondi kogupuhasväärtus kõigi väljalastud osakute arvuga ning korrutatakse saadud summa igale osakuomanikule kuuluvate osakute arvuga;

- osakud on allutatud kõikidele teistele Fondi poolt välja lastud võla- vm instrumentidele;
- kõikide osakutega kaasnevad õigused (saada tasu vastavalt proportsionaalsele osalusele netovaras) on identsed;
- Fondil ei ole muid finantsinstrumente või lepinguid, millega kaasnevad rahavood põhinevad suures osas kasumil, netovara muutustel või bilansis/bilansiväliselt kajastatud netovarade õiglase väärtuse muutusel, mille tulemusena oleks osakuomanike tulu oluliselt piiratud või fikseeritud.

Kui osakutega seotud tingimused muutuvad, nii et ülal loetletud kriteeriumid ei ole enam täidetud, klassifitseeritakse osakud finantskohustuseks alates päevast, mil need tingimused ei ole täidetud. Finantskohustus võetakse arvele tehingupäeva õiglases väärtuses. Juhul, kui tekib erinevus omakapitaliinstrumenti bilansilise väärtuse ja kohustuse õiglase väärtuse vahel, kajastatakse vahe omakapitalis.

Uute osakute väljalaskmisega seotud otsesed kulud kajastatakse omakapitalis, osakute eest tasutud summa vähendamisenä. Kui Fond ostab enda osakud tagasi, vähendatakse osakuomanikele kuuluvat omakapitali saadud tasude võrra, millest on maha arvatud müügiga otseselt seotud kulutused.

Maksustamine ja edasilükkunud tulumaks

Eesti Vabariigi seaduste kohaselt ei ole investeerimisfond maksukohuslane ja seetõttu ei kuulu Fondi vara investeerimisest saadud tulu Eesti Vabariigis maksustamisele. Hetkel on Eestis investeerimisfondi tulu maksustatud investori tasandil.

Fondi kuuluvate ettevõtete tulumaks arvestatakse vastavalt asukohamaa maksuseadustele.

Välismaiste tütarettevõtjate tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena. Vastavalt kohalikele tulumaksuseadustele maksustatakse riikides, kus asuvad Kontserni kuuluvad tütarettevõtted, ettevõtte kasumit, mida on korrigeeritud seaduses ettenähtud püsivate ja ajutiste erinevustega.

Välismaal asuvates tütarettevõtetes kajastatakse edasilükkunud tulumaksukohustust ja -vara bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse finantsseisundi aruandes ajutiste erinevuste tõttu edasilükkunud maksusummad. Ajutised erinevused on vahed varade ja kohustuste maksustamisväärtuse ning raamatupidamisväärtuste vahel. Põhilised ajutised erinevused tekivad põhivara amortisatsioonist, edasikantavast maksukahjumist ja realiseerimata investeeringute tuludest. Ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksusumma leidmisel kasutatakse maksumäära, mis eeldatavasti kehtib vara realiseerimise või kohustuste likvideerimise perioodil. Viimane põhineb maksumääral, mis kehtib või sisuliselt kehtib finantsseisundi aruande kuupäeval. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatavad ainult ühe äriühingu piires.

Edasilükkunud tulumaksuvarad kajastatakse finantsaruannetes kõikidelt vähenduskõlblikelt ajutistelt erinevustelt ulatuses, mille võrra on tõenäoline, et ettevõttel on tulevikus maksustatavat tulu, mille vastu on võimalik ära kasutada vähenduskõlblikku ajutist erinevust.

Edasilükkunud tulumaksu ei arvestata, juhul kui see tuleneb vara või kohustuse esmasest arvele võtmisest muu tehingu kui äriühenduse käigus, mis tehingu ajal ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksukasumit (või kahjumit).

Horvaatias maksustatakse ettevõtte poolt teenitud kasum 20%-lise määraga.

Uued finantsaruandluse standardid

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelise finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite muudatusi ja tõlgendusi, mis muutuvad kohustuslikuks Fondi aruandeaastatele alates 1. jaanuarist 2017 või hilisematel perioodidel ja mida Fond ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

a) Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2017 algaval aruandeaastal, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernil.

b) Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernil.

LISA 3. FONDI TINGIMUSED

Osakute väljalase

Osakuid lastakse välja üksnes osakuomanike Üldkoosoleku vastava otsuse alusel. Üldkoosoleku ostus täiendavate osakute väljalaskmiseks peab olema vastavuses Fondi tingimustega ja Eesti Vabariigi õigusaktidega. Konkreetset väljalaske kuupäevad (Kauplemispäev), väljalaske periood, väljalastavate Osakute arv ja maht ning väljalaske muud tingimused määratakse Üldkoosoleku otsusega.

Osaku võib välja lasta üksnes väljalastavate Osakute arvule vastava Osaku puhaskäätuse ulatuses raha laekumisel Fondi varasse. Murdosaku väljalaskmisel peab Fondi varasse laekuma raha, mis vastab sellele osale Osaku puhaskäätusest. Osaku väljalaskehind on Osaku puhaskäätus, mis on arvatud eelmise avaldatud osaku puhaskäätuse alusel, millele võib olla lisatud väljalasketasu.

Osaku märkimisel on Fondivalitsejal õigus väljalasketasule, mis laekuvad Fondi arveldusarvele ja mille Fond kannab edasi Fondivalitseja arvele. Osaku väljalasketasu määr on 1,0% Osaku puhaskäätusest.

Osak loetakse väljalastuks osakute registris vastava kande tegemise hetkest.

Osakute tagasivõtmine

Vastavalt Fondi tingimustele ei ole Osakute tagasivõtmine võimalik. Üldkoosolekul ei ole õigust võtta vastu otsuseid osakute tagasivõtmiseks.

Osakute vahetamine

Osakuid ei ole lubatud vahetada teiste Fondivalitseja valitsetavate fondide osakute vastu.

Fondi likvideerimine

Fond on moodustatud tähtajaliselt, seitsme aastaseks perioodiks arvates Tingimuste registreerimisest Finantsinspeksioonis s.o. kuni 9. aprill 2015. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega on fondi tähtaega pikendatud nii 2015ndal, 2016ndal kui ka 2017ndal aastal ühe aasta võrra. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 6. aprillil 2018 pikendati Fondi tähtaega kahe kuu võrra, s.o. kuni 9. juunini 2018. Üldkoosolekul lepitati kokku, et enne tähtaja saabumist teeb Fondivalitseja osakuomanikele ettepaneku Fondi edasiste tegevuste osas ning kutsub tegevuskava kinnitamiseks kokku uue koosoleku. Likvideerimine toimub Üldkoosoleku otsuse alusel.

Fondi likvideerimisel võõrandab Fondivalitseja võimalikult kiiresti ning osakuomanike huvisid järgides Fondi vara, nõuab sisse Fondi võlad ja rahuldab Fondi võlausaldajate nõuded. Likvideerimine tuleb lõpule viia kuue kuu jooksul, arvates likvideerimisteate avaldamisest. Finantsinspeksiooni loal võib nimetatud tähtaega Fondivalitseja taotlusel pikendada, kuid pikendamise tulemusena ei või likvideerimise tähtaeg ületada 18 kuud.

Investeeringufondi puhasväärtuse arvutamine

Fondi vara puhasväärtus määratakse kindlaks lähtudes investeerimisfondide seadusest, Rahandusministri kehtestatud „Investeeringufondide vara puhasväärtuse määramise korras”, AS-i Trigon Asset Management (fondivalitseja) sisemistest protseduurireeglitest ja Fondi tingimustest.

Fondivalitseja lähtub Fondi vara ja Osaku puhasväärtuse arvutamisel oma sisemistes protseduurireeglites ja õigusaktides sätestatust.

Fondi puhasväärtus määratakse kindlaks Fondi varade turuväärtuse alusel, millest arvatakse maha Fondi kohustused. Osakute kogupuhasväärtus saadakse lahutades Fondi varasse kuuluvate varade ja muude õiguste turuväärtusest maha Fondi kohustused.

Fondi Osaku puhasväärtus saadakse Osakute kogupuhasväärtuse jagamisel kõigi arvutuse hetkeks väljalastud Osakute arvuga.

Fondivalitseja avaldab Fondi ja Osaku puhasväärtuse kvartaalselt, 20. aprillil, 20. juulil, 20. oktoobril ja 20. jaanuaril.

Fondi varade ja kohustuste üle peetakse arvestust Horvaatia kunades. Osaku puhasväärtust väljendatakse eurodes.

Osakuomanike kasum või kahjum kajastub Osaku puhasväärtuse muutuses.

Kinnisasjad ja nende hindamine

Vt Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.

Hindamine teostatakse Fondi majandusaasta lõpus. Hindamistulemused avalikustatakse Fondivalitseja veebilehel 20. jaanuaril.

Tütarettevõtte aktsiate hindamise korraldab Fondivalitseja.

Tulude ja kulude kajastamine

Tulusid ja kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

1. Valitsemis- ja edukustasu kajastamine

Fondivalitsejale makstakse tasu Fondi valitsemise eest (edaspidi Valitsemistasu). Valitsemistasu määr on 25 000 eurot aastas ehk 2083,33 eurot kuus. Valitsemistasu makstakse Fondist välja arvestuskuule järgneva kuu jooksul (s.t. igakuiselt).

Lisaks osutab AS Trigon Property Advisors igale Fondi tütarettevõttele (edaspidi Kinnisvaraühing) juhtimisteenuseid Juhtimislepingu alusel. Juhtimislepingu alusel makstakse AS-le Trigon Property Advisors juhtimisteenuste osutamise eest juhtimistasu, mis koosneb Baastasust ja Edukustasust.

1) Baastasu määr on 105 000 eurot aastas ehk 8 750 eurot kuus. Baastasu makstakse välja vastavast Kinnisvaraühingust arvestuskuule järgneva kuu jooksul (s.t. igakuiselt).

2) Edukustasu arvestatakse investeeringult tagasisaadud rahalt. Esmajärjekorras tagastatakse Fondist osakuomanikele kogu Fondi investeeritud kapital. Seejärel jagatakse järelejäänud raha (investeeringut

ületav osa) Osakuomanike ning Fondivalitseja vahel suhtega 85/15. Osakuomanikule makstava iga 1 euro suuruse netoväljamakse kohta on Fondivalitsejal õigus Edukustasule 0,18 eurot ($(1/0,85)*0,15$).

2. Depoopangale makstakse tasu osutatud teenuste eest. Depootasu aastane määr on 0,06% Fondi varade turuväärtusest aastas, kuid mitte vähem 125 eurot kuus. Nimetatud depootasu määrale lisandub käibemaks.

Depootasu arvestatakse Fondi varade turuväärtusest maha igapäevaselt ja makstakse välja arvestuskuule järgneva kuu jooksul.

LISA 4 FINANTSRIKIDE JUHTIMINE

Finantsriskid ja nende juhtimine

Fondi tegevus on avatud mitmetele finantsriskidele: tururisk (sealhulgas valuutakursi muutuste risk, hinnarisk, rahavoogude intressimäära risk, õiglase väärtuse intressimäära risk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsrisk on seotud järgmiste finantsinstrumentidega: raha ekvivalendid, muud nõuded ja kohustused. Arvestuspõhimõtted, mis käsitlevad nende varade ja kohustuste kajastamist on toodud lisa 2. Riskijuhtimist teostab fondivalitseja juhtkond.

(a) Tururisk

(i) Valuutarisk

Kontsern tegutseb Eestis ja Horvaatias ning on avatud valuutariskidele, mis võivad peamiselt tekkida Horvaatia kuna ja euro omavahelistest kursimuutustest.

Horvaatia rakendab juhitud ujuva valuutakursi režiimi, mille korral kohaliku valuuta vahetuskurss ei ole fikseeritud ühegi teise valuuta või valuutade korvi suhtes, vaid mille puhul kurssi määrab valuutade hinna vaba liikumine valuutaturul. Sellest tulenevalt on Fond avatud valuutariskile, mis tuleneb valuutakursi võimalikest muutustest Horvaatia kuna ja euro suhtes.

Kontserni rahalised vahendid summas 1 tuhat (31.12.2016: 1) eurot on määratud eurodes ning 1 tuhat (31.12.2016: 2 tuhat) eurot on Horvaatia kunades. Kontserni finantskohustused summas 983 tuhat (31.12.2016: 792 tuhat) eurot on määratud eurodes ning 52 tuhat (31.12.2016: 48) eurot määratud kunades.

Kuna Kontserni kinnisvara hinnatakse eurodes, siis mõjutab Horvaatia kuna ja euro vahelise kursi kõikumine ka kinnisvara õiglast väärtust. Horvaatia kuna ja euro vahelise 5%-lise kursimuutuse korral on mõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele seisuga 31.12.2016 775 tuhat eurot (31.12.2016: 745 tuhat eurot). Hetkel ei ole Kontsernil avatud ühestki teisest valuutast tulenevale riskile.

(ii) Hinnarisk

Kontsern on avatud kinnisvara hinna ja kinnisvara rendi hindade riskile. Kontsern ei ole avatud finantsinstrumentidest tulenevale tururiskile, kuna tal ei ole väärtabereid.

(iii) Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Kontsernil ei ole olulisi intressikandvaid varasid ja kohustusi, on tema tulud, kulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutustel on kaudne mõju kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusele, kuid antud mõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele on keeruline kvantitatiivselt hinnata.

(b) Krediidirisk

Krediidirisk tekib Kontsernil rahast ja raha ekvivalentidest, pankades ja finantsinstitutsioonides olevatest deposiitidest. Pankade ja finantsinstitutsioonide osas on Kontserni poliitika teha koostööd ainult institutsioonidega, kelle peamised investorid on rahvusvaheliselt tuntud finantsorganisatsioonid (vt lisa 5).

(c) Likviidsusrisk

31.12.2017 seisuga ületavad Kontserni lühiajalised kohustused lühiajalisi varasid. Fondi negatiivse käibekapitali katmiseks on võimalus kaasata Fondi kolmandate osapoolte investeeringuid/finantseeringuid või emiteerida uusi osakuid olemasolevatele osakuomanikele (vt. täiendavat informatsiooni lisa 11).

Omakapitali juhtimine

Fondi eesmärgid kapitali juhtimisel on kindlustada Fondi võime tegevuse jätkuvuseks tagamaks osanike investeeringu tootlust ja hoida optimaalset kapitalistruktuuri vähendamaks kapitalikulu. Fondi omanikud ega juhatus ei ole seadnud nõudeid kapitali juhtimisele või ootusi omanikutulule. Et tagada kapitalistruktuuri säilimine või muutmise, võib Fond emiteerida uusi osasid või müüa varasid eesmärgiga vähendada finantskohustusi.

Fondi omakapitali ei reguleeri Äriseadustik ning puuduvad muud seadusest tulenevad nõuded.

Finantsvarade ja –kohustuste õiglane väärtus

Vastavalt Kontserni juhtkonna hinnangule ei erine korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade- ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt nende bilansilistest väärtustest Kontserni finantsseisundi aruandes seisuga 31.detsember 2017 ja 31.detsember 2016. Aruandes kajastatud finantsvarad ja –kohustused arveldatakse rahas ning raamatupidamises on arvestatud raha ajaväärtuse mõju varadele ja kohustustele.

LISA 5 RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

	31.12.2017	31.12.2016
Raha pangas EUR	1	1
Raha pangas HRK	1	2
Kokku	2	3

Kontserni raha on paigutatud Swedbank AS-i (Moody's reiting Aa3) ja Raiffeisen Bank-i (Moody's reiting Baa3). (vt ka konsolideeritud investeeringute aruannet). Reitingud on toodud 31.12.2017 seisuga.

LISA 6 KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringud koosnevad Kontserni omanduses olevast maast.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse Fondi finantsseisundi aruandes nende õiglases väärtuses. Juhtkonna õiglase väärtuse hinnangu aluseks on sõltumatu eksperdi poolt antud hinnang objekti turuväärtusele. Juhtkond hindab siinjuures kriitiliselt, kas eksperdi poolt kasutatud hindamismeetodid ja hindamisel kasutatud eeldused vastavad juhtkonna nägemusele objekti kasutusest, arendusfaasist ja võimalikust realiseerumisest. Kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse tase sõltub üldisest makromajanduslikust olukorrast vara asukoha turul ja ka potentsiaalsetest huvitatud investoritest asukoha turul, nõudluse ja pakkumise suhtest vastavat tüüpi kinnisvara investeeringute osas, intressimäärade ning vaba kapitali kogusest ja likviidsusest finantsturgudel. Lisaks sellele sõltub konkreetse kinnisvaraobjekti õiglane väärtus vara asukohast, selle kasutusõigustest, võimalikest alternatiividest antud piirkonnas ja konkreetsele kinnisvaraobjektile loodud arendusprojekti kontseptsioonist ning selle rakendamiseks tehtud töö/tegevuste hulgast ja projekti arendusfaasist.

Käesolevas Fondi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on kinnisvarainvesteeringud hinnatud järgmisi hindamismeetodeid kasutades:

Investeeringuobjekt	Hindamismeetod 2017	Hindamismeetod 2016
Maa Rogoznicas	Jääkväärtuse meetod (sõltumatu hindaja)	Võrreldavad tehingud (sõltumatu hindaja)

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatus pidevalt oma parimate teadmistega ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangute tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I kinnisvarainvesteeringud hinnati seisuga august 2017 ja detsember 2016. aastal sõltumatute kvalifitseeritud hindajate poolt. Juhatus hindas detsembris 2017, et vahepealsel perioodil väärtuse muutust toimunud ei ole. 2017.aastal oli hindajaks Colliers Advisory d.o.o ning 2016. aastal oli hindajaks CBRE.

	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Perioodi alguses	14 900	14 400
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	344	263
Muutus valuutakursimuutusest	256	159
Kapitaliseeritud lisakulutused	0	78
Perioodi lõpus	15 500	14 900

**valuutakursimuutus tekib, kuna aruandeperioodil on Fondil olnud investeeringud läbi tiitarettevõtete vaid Horvaatias asuvasse kinnisvarasse, mistõttu on Fondi arvestusvaluutaks Horvaatia kuna ning Fondi varade ümberhindlusest tekkin kursivabe kajastub otse Fondi puhaväärtuses.*

Fondi omanduses olevat kinnisvara hinnatakse iga-aastaselt sõltumatu kinnisvarahindaja poolt. 2017. aastal hinnati kinnisvara *Residual Value Approach* (jääkväärtuse) ning 2016. aastal *sales comparison approach* (võrreldavad tehingud) meetodit kasutades. Jääkväärtuse meetodi kohaselt kasutab hindaja diskonteeritud rahavoogusid ning võrreldava meetodi kohaselt võrdleb hindaja hinnatavat objekti teiste turul müüüdud varadega, arvestades seejuures vara spetsiifiliste näitajatega (asukoht, suurus, jne).

2017. aastal teostatud hindamine

2017. aastal viidi kinnisvara hindamine läbi *Residual Value Approach* (jääkväärtuse) hindamise meetodil. Praegustes turutingimustes maa hindamine Horvaatia rannikul on komplitseeritud ülesanne, kuna tehingute aktiivsus on olematu ja piisavalt tugevad võrreldavad tehingud 2017. aastal puudusid. Seega, et jõuda kõige täpsema tulemuseni, kasutati hindamisel kogu kättesaadavat turuinfo ning turismi eesmärgil arendamisjärgus 19 ha suurune maa hinnati jääkväärtuse meetodil. Selleks iga segment arendatavas resordis (hotell; elamud; kaubandus) jagati alljärgnevalt: tsoonid jagunemine, arenduskulud, investeeringu kulud, rahavoogude prognoosid, diskontomäär, finantsmõjud, kasutades selleks diskonteeritud rahavoogusid. Võttes arvesse turismi eesmärgil arendusjärgus maa jääkväärtuse meetodil saadud järeldusi, hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 80 eurot ruutmeeter. Järelejäanud põllumajandusliku maad (9 ha) hindamine viidi läbi võrreldavate põllumajanduslike maade tehingute meetodil. 2014. aastal kehtestati 19 ha Fondi omanduses olevale maale planeering.

Põllumajandusliku maa võrreldavate tehingute valik koosnes kaheksast tehingust, tehingud toimusid aastatel 2013-2017. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (*asking prices*) kõikusid vahemikus 1-35 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 6 eurot ruutmeeter.

Bilansipäeval ning aastaaruande kinnitamise hetkel on fondivalitseja juhtkond hinnanud, et Colliers Advisory d.o.o. poolt 2017. aasta augustis koostatud hindamisaktis toodud hindamine jääkväärtuse meetodil lähtub kinnisvarainvesteeringu parimast võimalikust kasutusest läbi arendustegevuse ning fondivalitseja tegeleb aktiivselt kinnisvarainvesteeringu realiseerimisega vastavalt hindamisaktis nimetatud eeldustele. 2017-2018 on samuti toimunud aktiivne kinnistu edasine ettevalmistamine arendustegevuseks. Fondivalitseja juhtkonnale teadaolevalt ei ole pärast hindamisakti koostamist Horvaatia majanduse, kinnisvaraturu ning hinnatava kinnisvarainvesteeringu osas toimunud negatiivseid arenguid. Fondivalitseja juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteering realiseeritav mõistliku ajavahemiku jooksul, kuid müügiotsuse pikenedamine või kinnistu realiseerimine hindamisaktist toodust teistsugustel eeldustel võib omada negatiivset mõju kinnisvarainvesteeringu tegelikule realiseerimisväärtusele.

2016. aastal teostatud hindamine

2016. aastal viidi kinnisvara hindamine läbi võrreldavate tehingute meetodil, mille puhul võrreldi 19 ha Fondi omanduses olevat maad teiste müüdud ja pakkumisel olevate elamu- ning turismimaadega Dalmaatsia piirkonnas ning järelejäänud põllumajandusliku maad (9 ha) võrreldi põllumajanduslike maade tehingutega. 2014. aastal kehtestati 19 ha Fondi omanduses olevale maale planeering.

Prægustes turutingimustes maa hindamine Horvaatia rannikul on komplitseeritud ülesanne, kuna tehingute aktiivsus on olematu. Seega, et jõuda kõige täpsema tulemuseni, kasutati hindamisel kogu kättesaadavat turuinfot, mis hõlmab nii müüdud kui ka pakkumisel olevat maad.

Elamu- ning turismimaade võrreldavate tehingute valik koosnes kuuest tehingust, neli nendest on aastatest 2008-2014 ja kaks on hetkel pakkumisel. Kuna perioodil 2014 kuni 2016 ei ole turul võrreldavaid tehinguid toimunud ning hindaja on veendunud, et turul ei ole ka olulisi muudatusi toimunud, siis selliste tehingute valik on põhjendatud. Võrreldavate tehingute ruutmeetri tehinguhinnad ja müügihinnad (*asking prices*) kõikusid vahemikus 62,5-170 eurot ruutmeetri kohta. Võttes arvesse suuruse, asukoha spetsiifilisi ning planeeringust tulenevaid erinevusi hinnati Fondi omanduses olevat maad hinnaga 66 eurot ruutmeeter. Pakkumisel olevate maade hinnad on samuti korrigeeritud täiendavalt 30% allahindlusega.

Põllumajandusliku maa hindamisel võeti arvesse asjaolu, et 9 ha suuruse maa-ala saab samuti ümber klassifitseerida elamu- ning turismimaade tsooniks. Seda siis, kui juba olemasolev elamu- ning turismimaade tsoon on saavutanud oma arendamise faasist 80%. Maa hindamisel võetud arvesse asjaolu, et kirjeldatud põllumajanduslik maa asub rannikul ning tema väärtus muutub peale seda, kui arendus vastab nõutavatele kriteeriumitele. Põllumajanduslik maa asub elamu- ning turismimaade piirkonnas, kus tehinguhinnad on vahemikus 65-70 eurot ruutmeetri kohta. Hindaja võttis arvesse maa asukoha ning arenduspotentsiaali väljendavad tegurid ning hindas Fondi omanduses olevat põllumaad keskmise ruutmeetri hinnaga 25 eurot ruutmeeter.

Kuna võrreldavate tehingute meetod on suuresti subjektiivne ja sõltub ajaloolisest infost, siis kontrollmeetodina kasutati hindamisel ka *residual* meetodit. Selle alusel kavandati 19 hektarilisele turismialale 424 ühiku mahuga turismipiirkond, kuhu kuuluvad kaks hotelli (142 ja 150-ühikuga), 24 luksusliku villat, 56 ridaelamut ning 52 külaliskorterit. Selle meetodiga jõuti sarnase hindamistulemuseni, mis oli saavutatud võrreldavate tehingute meetodiga.

Kinnisvara hindamises kasutatud sisendite sensitiivsus on järgnev:

*Jääkväärtusel hinnatud maade hindade allahindlus	**Jääkväärtusel põhinevate tehingute hindade muutus		
	+10.0 %	0%	-10%
+10.0 %	16 444	14 949	13 453
0%	17 050	15 500	13 950
-10%	15 966	14 514	13 063

*Esimene sisend on jääkväärtusel hinnatud maade hindade allahindlus -30%, sisend on muudetud vastavalt +10% / -10% (ehk allahindlus oli -20% / -40%)

**Teine sisend on jääkväärtusel põhinevate tehingute hinnad, mis olid samuti muudetud +10% / -10% (ehk hinnad kasvasid / langesid 10%)

LISA 7 KOHUSTUSED JA ETTEMAKSED

	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Finantskohustused			
Baastasu võlgnevus	10	486	368
Võlgnevus fondivalitsejale	10	467	414
Võlgnevus depoopangale		1	1
Lühiajalised laenukohustused	10	75	49
Muu võlgnevus hankijatele		6	8
Vahesumma		1 035	840
Mitte- finantskohustused			
Saadud ettemaksed		458	446
Maksukohustused		2	3
Vahesumma		460	449
Kokku		1 495	1 289

LISA 8 MUUD TEGEVUSKULUD

	Lisa	2017	2016
Baastasu	10	108	120
Kinnisvara hindamise kulud		13	0
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud		14	13
Õiguskulud		2	6
Muud tegevuskulud		4	1
Kokku		141	140

LISA 9 TÜTARETTEVÕTTED

Tütarettevõtetena on kajastatud investeringud tütarettevõtete osadesse. Seisuga 31. detsember 2017 omas Fond 100% Horvaatias asuva tütarettevõtte Rondel d.o.o. ja Prolixus d.o.o. osadest. 2015. aastal loodi lisaks Horvaatias uus tütarettevõtte Novi Rondel Faza Jedan d.o.o., mis kuulub samuti 100%-liselt Fondi omandusse. Rondel d.o.o.-le kuulub maatükk Horvaatias suurusega 27,78 hektarit ning Prolixus d.o.o.-le kuulub maatükk Horvaatias suurusega 0,2 hektarit.

LISA 10 SEOTUD OSAPOOLED

Seotud osapoolteks loetakse käesolevas aruandes AS-i Trigon Asset Management (fondivalitseja), AS-i Trigon Capital (fondivalitseja emaettevõtte) ning AS Trigon Capital kontrolli all olevaid ettevõtteid, samuti Fondivalitseja juhatuse ja nõukogu liikmeid ning nendega seotud ettevõtteid.

Luka Adriatic Property Kinnisvarafond I arvestas aruandeperioodil fondivalitsejale tasusid 52 (2016: 134) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2017 oli Fondi võlgnevus fondivalitsejale 467 (31.12.2016: 414) tuhat eurot (vt Lisa 7).

AS Trigon Capitali tütaretevõtted osutasid aruandeperioodil juhtimisteenuseid Fondi tütaretevõttele Rondel d.o.o. 104 (2016: 104) tuhat eurot ja Prolixus d.o.o. 4 (2016: 16) tuhat eurot. Seisuga 31. detsember 2017 oli Rondel d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-ile summas 358 (31.12.2016: 265) tuhat eurot ja TC Capital d.o.o vastu 77 (31.12.2016: 57) tuhat eurot.. Prolixus d.o.o. võlgnevus Trigon Property Advisors AS-le oli 50 (31.12.2016: 47) tuhat eurot (vt Lisa 7).

Fondivalitseja ematettevõtte AS Trigon Capital andis 2017. aastal Rondel d.o.o.-le lühiajalist intressivaba laenu summas 25 (2016: 18) tuhat eurot. Antud laenu jääk seisuga 31. detsember 2017 oli 75 (31.12.2016: 49) tuhat eurot (vt Lisa 7).

LISA 11 TEGEVUSE JÄTKUVUS

Vastavalt Fondi tingimustele saabus Fondi tähtaeg 9. aprillil 2015.a. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega on fondi tähtaega pikendatud nii 2015ndal, 2016ndal kui ka 2017ndal aastal ühe aasta võrra. Fondi osakuomanike üldkoosoleku otsusega 6. aprillil 2018 pikendati Fondi tähtaega kahe kuu võrra, s.o. kuni 9 .juunini 2018. Üldkoosolekul lepitati kokku, et enne tähtaja saabumist teeb Fondivalitseja osakuomanikele ettepaneku Fondi edasiste tegevuste osas ning kutsub tegevuskava kinnitamiseks kokku uue koosoleku. Selle tähtaja saabudes on osakuomanikel edasitoimimiseks järgmised võimalused:

1. Pikendada Fondi tähtaega;
2. Restruktureerida Fond;
3. Likvideerida Fond (likvideerimisprotsess võtaks aega keskmiselt 6-18 kuud).

Fondi negatiivse käibekapitali katmiseks on võimalus kaasata Fondi kolmandate osapoolte investeringuid/finantseeringuid või emiteerida uusi osakuid olemasolevatele osakuomanikele.

Nimetatud võimalustest tulenevalt on Fondijuhi hinnangul Fondi puhul tagatud tegevuse jätkuvus vähemalt järgmiseks 12 kuuks.

KONSOLIDEERITUD INVESTEERINGUTE ARUANNE

	31.12.2017		31.12.2016	
Raha pangakontol				
Krediitiasutuse nimi	Swedbank AS	Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb	Swedbank AS	Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb
Hoiuse liik	raha pangakontol	raha pangakontol	raha pangakontol	raha pangakontol
Krediitiasutuse päritoluriik	Rootsi	Austria	Rootsi	Austria
Krediitiasutuse reiting	Aa3	Baa3	Aa3	Baa1
Summa	1	1	1	2
Intressimäär	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%	0%	0%	0%
Kinnisvarainvesteering				
Kinnisvaraobjekti nimetus	Maa Rogoznicas		Maa Rogoznicas	
Asukohariik	Horvaatia		Horvaatia	
Soetamisaeg	03.06.2008	17.07.2012	03.06.2008	17.07.2012
Soetusmaksumus	8 167	1 201	8 167	1 201
Õiglane väärtus	15 500		14 900	
Osakaal fondi puhasväärtusest	111%		109%	
Muud varad				
Vara liik	Ettemaksed		Ettemaksed	
Valuuta	HRK		HRK	
Summa	4		5	
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%		0%	

Saadud laenuid

Laenuandja	Trigon Capital AS		Trigon Capital AS	
Lepinguline laenusumma	100		100	
Laenuandja päritoluriik	Eesti		Eesti	
Laenujääk	75		49	
Laenulepingu järelejäänud tähtaeg	1 aasta		1 aasta	
Intressimäär	0%		0%	
Osakaal fondi puhasväärtusest	0%		0%	

Muud ettemaksed

Kohustuse liik	Ettemaksed		Ettemaksed	
Valuuta	EUR		EUR	
Summa	458		446	
Osakaal fondi puhasväärtusest	3%		3%	

Muud kohustused

Kohustuse liik	Muud kohustused	Muud kohustused
Valuuta	EUR	EUR
Summa	962	794
Osakaal fondi puhasväärtusest	7%	6%

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE